

*FIA soumis au droit  
français*

# AFER Multi Foncier

## Fonds Commun de Placement

Date de publication : 7 février 2020

**AVIVA INVESTORS FRANCE**

Siège social : 14 rue Roquépine - 75008 PARIS - Tél. : 01 76 62 90 00 - Fax. : 01 76 62 91 00  
Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 18.608.050 € - RCS Paris 335 133 229  
Société de gestion agréée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP 97-114



## INFORMATIONS CLES POUR L'INVESTISSEUR

Ce document fournit des informations essentielles aux investisseurs de ce FCP. 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 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.

**AFER MULTI FONCIER**

**ISIN : FR0013246253**

**AVIVA INVESTORS FRANCE - GROUPE AVIVA**  
**FIA SOUMIS AU DROIT FRANÇAIS**



### Objectifs et politique d'investissement :

#### ■ Description des objectifs et de la politique d'investissement :

- Le FCP a pour objectif de proposer, sur la durée de placement recommandée, une exposition liée à celle du marché immobilier physique ainsi qu'aux marchés financiers en investissant dans des titres de capital et des titres de créance liés directement ou indirectement à l'immobilier
- Le secteur de l'immobilier comprend des sociétés dont l'activité est l'achat, la vente, la location, la gestion et le financement de biens immobiliers, tels que des bureaux, des centres commerciaux, immeubles résidentiels, maisons de repos, entrepôts etc...
- L'exposition aux marchés immobiliers sera comprise entre 0% et 50 % maximum au travers d'EMTN.
- Le fonds investit en actions de sociétés foncières cotées entre 0% et 70% maximum ainsi qu'en obligations émises par des sociétés du secteur immobilier dans une fourchette de 0% à 40% maximum de l'actif net. L'investissement dans les titres de capital, les titres de créances et/ou les parts d'OPC peuvent exposer le portefeuille respectivement aux fluctuations des marchés actions et des marchés de taux. L'évolution de ces marchés ne dépend pas uniquement des fluctuations du marché de l'immobilier physique. Le FCP pourra donc avoir un comportement similaire à celui des marchés financiers.

#### ■ Caractéristiques essentielles :

- L'exposition du portefeuille au secteur immobilier pourra être effectuée au travers d'EMTN dont le rendement et la performance sont adossés à des fonds professionnels spécialisés européens investissant dans des fonds immobiliers ou des fonds de dettes immobilières qui peuvent prendre la forme de fonds professionnels spécialisés français ou étrangers. Les EMTN souscrits par le portefeuille pourront représenter jusqu'à 60% maximum de l'actif net. Cet investissement permet de s'exposer à des fonds de dettes immobilières à hauteur de 0% à 20% maximum de l'actif net et à des fonds immobiliers de 0% à 50% maximum de l'actif net. La performance de ces produits est notamment liée à l'évolution des marchés financiers. Le FCP pourra être investi de 0 à 70% de l'actif net en actions de sociétés du secteur immobilier de toutes capitalisations et de toutes zones géographiques, notamment de l'Union Européenne. Ces titres relèveront directement ou indirectement du secteur immobilier (principalement des sociétés de foncières cotées). Le portefeuille pourra également détenir des titres de créance de 0 à 40% de l'actif net émis par des sociétés du secteur immobilier. Ces titres prendront la forme d'obligations à taux fixe, obligations à taux variable, obligations indexées sur l'inflation. Il pourra également détenir des titres subordonnés telles que des obligations perpétuelles (hors convertibles contingentes) de façon accessoire. Ces titres seront émis par des émetteurs du secteur privé ou public relevant de toutes notations et de toutes zones géographiques.
- La détention des titres du secteur privé (hors Etats, établissements publics ou assimilés) non notés ou de rating inférieur

à BBB- (notation Standard & Poor's, Moody's, Fitch ou notation de la société de gestion) peut atteindre 20% de l'actif net.

- Pour la détermination de la notation de l'émission, la société de gestion peut se fonder à la fois sur ses propres analyses du risque de crédit et sur les notations des agences de notation, sans s'appuyer mécaniquement ni exclusivement sur ces dernières. Ces titres relèveront directement ou indirectement du secteur immobilier (principalement des sociétés de foncières cotées). La gestion du fonds sera conduite de telle sorte que la sensibilité du FCP aux taux demeure comprise entre -1 et +5
- Les titres détenus seront libellés en euros ou autres devises.
- Le portefeuille pourra également détenir des instruments du marché monétaire titres de créance négociables, Titres Négociable Moyen Terme, à hauteur de 100% de l'actif net notamment dans des phases de construction du portefeuille et/ou de transitions inhérentes aux investissements immobiliers.
- Le portefeuille peut être investi dans la limite de 100% de l'actif net en parts ou actions d'OPCVM ou fonds d'investissement alternatifs de droit français ou étrangers conformément au code monétaire et financier. L'exposition du portefeuille au secteur immobilier pourra être effectuée de façon accessoire au travers de fonds professionnels spécialisés européens.

#### ■ Indicateur de référence :

- Compte tenu de l'objectif de gestion et de la stratégie mise en œuvre, il ne peut être indiqué d'indicateur de référence pertinent.

#### ■ Modalités de souscription - rachat :

- L'investisseur peut demander la souscription de ses parts soit en montant, soit en nombre de parts et le rachat en nombre de parts chaque jour de bourse auprès du centralisateur BNP Paribas Securities Services (Les Grands Moulins de Pantin - 9 rue du Débarcadère - 93761 Pantin Cedex). L'heure limite de réception des ordres qui sont traités à cours inconnu sur la base de la prochaine valeur liquidative est fixée à 11h30, le jour ouvré précédant le jour de calcul de la valeur liquidative. Pour les souscriptions ou les rachats qui passent par l'intermédiaire d'un autre établissement, un délai supplémentaire pour acheminer ces ordres est nécessaire pour le traitement des instructions.
- La valeur liquidative est calculée chaque jour de bourse à Paris à l'exception des jours fériés légaux n'étant pas un vendredi.
- Ce FCP capitalise et/ou distribue ses sommes distribuables.

#### ■ Autres informations :

- Les instruments dérivés et intégrant des dérivés pourront être utilisés pour exposer et ou couvrir le FCP aux marchés actions et de taux et celui des devises. Le risque global du FCP est calculé selon la méthode de la Value at Risk.
- La performance du FCP résulte de l'encaissement des dividendes versés par les émetteurs des titres détenus, ainsi que de l'évolution de la valeur desdits titres.
- La durée de placement recommandée est supérieure à 8 ans

### Profil de risque et de rendement :

A risque plus faible, rendement potentiellement plus faible

A risque plus élevé, rendement potentiellement plus élevé

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

#### ■ Texte expliquant l'indicateur et ses principales limites :

- Le FCP se trouve dans la catégorie de risque / rendement indiquée ci-dessus en raison de la volatilité des marchés actions et de taux. Cette donnée se base sur les résultats passés en matière de volatilité. Les données historiques telles que celles utilisées pour calculer l'indicateur synthétique pourraient ne pas constituer une indication fiable du profil de risque futur. La catégorie de risque associée à ce FCP n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. Enfin, la catégorie la plus faible ne signifie pas « sans risque ».

- Le FCP ne fait l'objet d'aucune garantie ou protection.
- **Risques importants pour le FCP non intégralement pris en compte dans cet indicateur :**
  - **Risque de crédit :** l'émetteur d'un titre de créance détenu par le FCP n'est plus en mesure de payer les coupons ou de rembourser le capital.
  - **Risque de liquidité :** l'impossibilité pour un marché financier d'absorber les volumes de transactions peut avoir un impact significatif sur le prix des actifs.
  - **Risque de contrepartie :** Le porteur est exposé à la défaillance d'une contrepartie ou à son incapacité à faire face à ses obligations contractuelles dans le cadre d'une opération de gré à gré, ce qui pourrait entraîner une baisse de la valeur liquidative.

Pour consulter l'intégralité des risques liés au FCP, il convient de se reporter au prospectus, disponible sur le site : [www.afer.fr](http://www.afer.fr).

## Frais :

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

Frais ponctuels prélevés avant ou après investissement	
Frais d'entrée	10% maximum
Frais de sortie	Néant*

\* Aucune commission de souscription ne sera prélevée dans le cadre des contrats d'assurance vie en unité de compte souscrits sous l'égide de l'A.F.E.R. auprès d'Aviva Vie et d'Aviva Epargne Retraite

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.

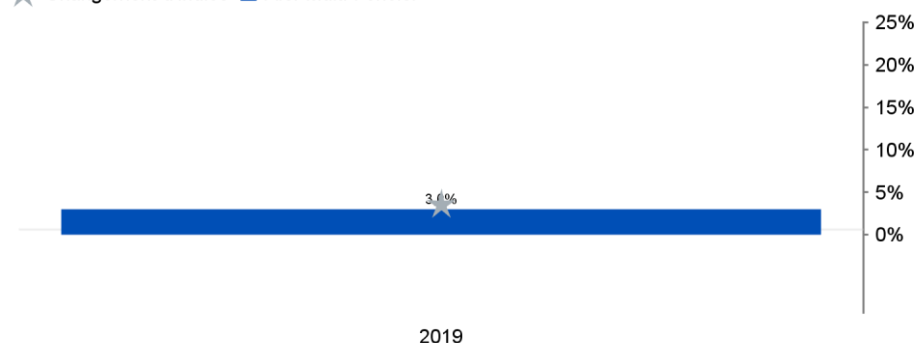
Pour plus d'information sur les frais, veuillez-vous référer au paragraphe « Frais et commissions » du prospectus de ce FCP, disponible sur le site internet [www.afer.fr](http://www.afer.fr).

Frais prélevés par le FCP sur une année	
Frais courants	0,24%
Frais prélevés par le FCP dans certaines circonstances	
Commission de performance	Néant

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 le FCP lorsqu'il achète ou vend des parts d'un autre véhicule de gestion collective. Ce chiffre se fonde sur les frais de l'exercice précédent, clos en septembre 2019. Ce chiffre peut varier d'un exercice à l'autre.

## Performances passées :

★ Changement d'indice ■ Afer Multi Foncier



### Avertissements et commentaires :

Ce FCP a été créé le 4 avril 2018.

Le calcul des performances présentées a été réalisé en Euro dividendes/coupons réinvestis. Il tient compte de l'ensemble des frais et commissions.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Elles ne sont pas constantes dans le temps.

L'indicateur de référence a été modifié à la date du 31/12/2019, auparavant 60% FTSE GLOBAL EPRA HEDGED EUR + 40% Barclays Eur Agg REITS Total Return unhedged.

## Informations pratiques :

▪ **Dépositaire :** Société Générale S.A

▪ **Fiscalité :**

Selon le régime fiscal de l'investisseur, les plus-values et revenus éventuels liés à la détention de parts du FCP peuvent être soumis à taxation. Nous vous conseillons de vous renseigner à ce sujet auprès du commercialisateur du FCP. La législation fiscale de l'Etat membre d'origine du FCP peut avoir une incidence sur la situation fiscale personnelle de l'investisseur.

▪ **Lieu et modalités d'obtention d'informations sur le FCP, ainsi que sur les autres catégories de parts :**

Les documents d'information (prospectus, rapport annuel, document semestriel) sont disponibles gratuitement en langue française à l'adresse suivante. Ils peuvent également être adressés par courrier dans un délai d'une semaine sur simple demande écrite de l'investisseur auprès de :

Aviva Investors France  
Service Juridique  
14 rue Roquépine - 75008 PARIS - FRANCE  
[dirjur@avivainvestors.com](mailto:dirjur@avivainvestors.com)

▪ **Lieu et modalités d'obtention d'autres informations pratiques notamment la valeur liquidative :**

La valeur liquidative est disponible auprès d'Aviva Investors France ou sur le site internet : [www.afer.fr](http://www.afer.fr).

La Politique de rémunération et éventuelles actualisations sont disponibles sur le site internet [www.avivainvestors.fr](http://www.avivainvestors.fr) et un exemplaire pourra être mis à disposition gratuitement et sur simple demande écrite à l'adresse ci-dessus.

Les informations clés pour l'investisseur ici fournies sont exactes et à jour au 7 février 2020.

Ce FCP est agréé et réglementé en France par l'Autorité des Marchés Financiers. Il est autorisé à la commercialisation en France.

La société de gestion de portefeuille Aviva Investors France est agréée et réglementée en France par l'Autorité des Marchés Financiers (n° GP 97-114).

La responsabilité d'Aviva Investors France 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 du FCP.

Aviva Investors France, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 18.608.050 €, enregistrée au RCS de Paris sous le numéro 335 133 229. Siège social : 14 rue Roquépine, 75008 Paris.

# Afer Multi Foncier

FIA soumis au droit français

## I - CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

### Forme du FCP :

- **Dénomination**  
Afer Multi Foncier
- **Forme juridique et état membre dans lequel le FCP a été constitué**  
Fonds d'Investissement à Vocation Générale (FIVG) de droit français créé sous la forme d'un Fonds Commun de Placement (ci-après le FCP ou le Fonds).
- **Date de création et durée d'existence prévue**  
Ce FCP a été agréé par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 21 avril 2017 et créé le 4 avril 2018 pour une durée de 99 ans.
- **Synthèse de l'offre de gestion**

Code ISIN	Distribution des sommes distribuables		Devise de libellé	Montant initial de la part	Souscripteurs concernés	Montant minimum pour la première souscription	Montant minimum pour les souscriptions ultérieures
	Résultat net	Plus-values nettes réalisées					
FR0013246253	Capitalisation et/ou Distribution	Capitalisation et/ou Distribution	Euro	1000 euros	Tous souscripteurs, plus particulièrement destinée à servir de support à des contrats d'assurance vie souscrits par l'AFER auprès d'Aviva Vie et d'Aviva Epargne Retraite.	10 000 000 euros <sup>1</sup>	Pas de minimum

<sup>1</sup> non applicable à la société de gestion ni au dépositaire.

- **Indication du lieu où l'on peut se procurer le dernier rapport annuel et le dernier état périodique, la dernière valeur liquidative du FCP ainsi que, le cas échéant, l'information sur les performances passées :**

Les derniers documents annuels, la composition des actifs ainsi que des explications supplémentaires sont adressés dans un délai de huit jours ouvrés sur simple demande écrite du porteur auprès de :

Aviva Investors France  
Service Juridique  
14 rue Roquépine - 75008 PARIS - FRANCE  
[dirjur@avivainvestors.com](mailto:dirjur@avivainvestors.com)

Toute demande ou recherche d'information peut également être faite à l'aide du site internet : [www.afer.fr](http://www.afer.fr)

## II - ACTEURS

### Société de gestion

Aviva Investors France  
Société de gestion agréée par l'AMF le 26 novembre 1997  
Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance  
Siège social : 14 rue Roquépine - 75008 PARIS - FRANCE

Aviva Investors France dispose d'une assurance responsabilité civile professionnelle souscrite par l'intermédiaire d'une société de courtage et d'un niveau de fonds propres complémentaires excédant le niveau réglementaire requis.

### Dépositaire

Société Générale S.A.  
Etablissement de Crédit créé le 8 mai 1864 par décret d'autorisation signé par Napoléon III et agréé par l'ACPR  
Société Anonyme  
Siège social : 29 boulevard Haussmann - 75009 PARIS - FRANCE  
Adresse postale : 189, rue d'Aubervilliers - 75886 PARIS Cedex 18 - France

Les fonctions du dépositaire recouvrent les missions de garde des actifs, de contrôle de la régularité des décisions de la société de gestion et de suivi des flux de liquidités des OPC telles que définies par la Règlementation applicable. Le dépositaire est indépendant de la société de gestion. La description des éventuelles fonctions de garde déléguées, la liste des délégataires et sous délégataires et l'information relative aux conflits d'intérêts susceptibles de résulter de ces délégations sont disponibles sur le site internet du dépositaire : <http://www.securities-services.societegenerale.com/fr/nous-connaître/chiffres-cles/rapports-financiers/>.

Des informations actualisées sont mises à disposition des investisseurs sur demande.

Le dépositaire a délégué la fonction de conservation des titres au Conservateur BNP Paribas Securities Services.

#### **Conservateur**

BNP Paribas Securities Services  
Etablissement de crédit créé le 17 avril 1936 agréé par l'ACPR  
Société en Commandite par Actions  
Siège social : 3 rue d'Antin - 75002 PARIS - FRANCE  
Adresse postale : Les Grands Moulins de Pantin - 9 rue du Débarcadère - 93761 PANTIN CEDEX - FRANCE  
Nationalité : FRANCE

#### **Établissements en charge de la centralisation des ordres de souscription et rachat**

Aviva Investors France  
Société de gestion agréée par l'AMF le 26 novembre 1997  
Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance  
Siège social : 14 rue Roquépine - 75008 PARIS - FRANCE

#### **Établissements en charge de la centralisation des ordres de souscription et rachat par délégation**

BNP Paribas Securities Services  
Etablissement de crédit créé le 17 avril 1936 agréé par l'ACPR  
Société en Commandite par Actions  
Siège social : 3 rue d'Antin - 75002 PARIS - FRANCE  
Adresse postale : Les Grands Moulins de Pantin - 9 rue du Débarcadère - 93761 PANTIN CEDEX - FRANCE

#### **Établissement en charge de la tenue des registres de parts par délégation**

BNP Paribas Securities Services  
Etablissement de crédit créé le 17 avril 1936 agréé par l'ACPR  
Société en Commandite par Actions  
Siège social : 3 rue d'Antin - 75002 PARIS - FRANCE  
Adresse postale : Les Grands Moulins de Pantin - 9 rue du Débarcadère - 93761 PANTIN CEDEX - FRANCE

#### **Commissaire aux comptes**

PricewaterhouseCoopers Audit  
Représentant : Monsieur Philippe Chevalier  
Siège social : 63 rue de Villiers - 92208 NEUILLY-SUR-SEINE CEDEX - FRANCE

#### **Commercialisateurs**

Aviva Vie  
Société Anonyme à Conseil d'Administration  
Siège social : 70 avenue de l'Europe - 92270 BOIS-COLOMBES - FRANCE

Aviva Epargne Retraite  
Société Anonyme à Conseil d'Administration  
Siège social : 70 avenue de l'Europe - 92270 BOIS-COLOMBES - FRANCE

#### **Délégataires**

##### **Gestionnaire financier par délégation**

Aviva Investors Global Services Limited  
Compagnie privée à responsabilité limitée, immatriculée en Angleterre sous le numéro 1151805 et autorisée et réglementée par la FSA (Financial Services Authority) sous le numéro 119178.  
Siège social: St Helen's, 1 Undershaft, London EC3P 3DQ– ENGLAND  
Le gestionnaire financier par délégation est en charge de la gestion de la poche d'investissement en actions immobilières hors zone euro.

##### **Gestionnaire comptable par délégation**

Société Générale  
Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 552 120 222  
Siège social : 29 boulevard Haussmann - 75009 PARIS - FRANCE

#### **Conseillers**

Néant.

## III - MODALITÉS DE FONCTIONNEMENT ET DE GESTION

### III - 1 Caractéristiques générales

#### ➤ **Caractéristiques des parts**

Code ISIN : FR0013246253

Chaque porteur de parts dispose d'un droit de copropriété sur les actifs du FCP proportionnel au nombre de parts possédées.

La tenue du passif est assurée par BNP Paribas Securities Services. Les parts sont admises en Euroclear France.

Aucun droit de vote n'est attaché à la détention de parts du FCP, les décisions concernant le fonctionnement du fonds étant prises par la société de gestion.

La forme des parts est au porteur. Les droits des titulaires sont représentés par une inscription en compte chez l'intermédiaire de leur choix.

Les parts sont fractionnables en millièmes. Elles peuvent être regroupées ou divisées sur décision du Directoire de la société de gestion.

#### ➤ **Date de clôture**

La date de clôture de l'exercice est fixée au dernier jour de bourse à Paris du mois de septembre.

#### ➤ **Régime fiscal**

Le régime décrit ci-dessous ne reprend que les principaux points de la fiscalité française applicable aux OPC. En cas de doute, le porteur est invité à étudier sa situation fiscale avec un conseiller.

Un OPC, en raison de sa neutralité fiscale, n'est pas soumis à l'impôt sur les sociétés. La fiscalité est appréhendée au niveau du porteur de parts.

Le régime fiscal applicable aux sommes distribuées par l'OPC ou aux plus et moins-values latentes ou réalisées par l'OPC dépend des dispositions fiscales applicables à la situation particulière de l'investisseur, de sa résidence fiscale et/ou de la juridiction d'investissement de l'OPC.

Certains revenus distribués par l'OPC à des non-résidents en France sont susceptibles de supporter dans cet Etat une retenue à la source.

Le régime fiscal peut être différent lorsque l'OPC est souscrit dans le cadre d'un contrat donnant droit à des avantages particuliers (contrat d'assurance, DSK, PEA...) et le porteur est alors invité à se référer aux spécificités fiscales de ce contrat.

### III - 2 Dispositions particulières

#### ➤ **Objectif de gestion**

Le FCP a pour objectif de proposer, sur la durée de placement recommandée, une exposition liée à celle du marché immobilier physique ainsi qu'aux marchés financiers en investissant dans des titres de capital et des titres de créance liés directement ou indirectement à l'immobilier.

#### ➤ **Indicateur de référence**

Compte tenu de l'objectif de gestion et la stratégie mise œuvre, il ne peut être indiqué d'indicateur de référence pertinent.

#### ➤ **Stratégie d'investissement**

##### **Stratégie utilisée**

La gestion est discrétionnaire quant à l'allocation d'actifs et à la sélection des valeurs.

Au sein du secteur de l'immobilier mondial, l'allocation se fait en fonction des perspectives de rendement et de croissance relative des secteurs les uns par rapport aux autres sous un certain nombre de contraintes de construction de portefeuille.

Pour la sélection de titres, la société de gestion suit une approche fondamentale au sein de chaque secteur préalablement identifiés qui répondent à la thématique immobilière. L'univers d'investissement portera donc sur les sociétés exposées directement ou indirectement au secteur de l'immobilier.

Le secteur de l'immobilier comprend des sociétés dont l'activité est l'achat, la vente, la location, la gestion et le financement de biens immobiliers, tels que des bureaux, des centres commerciaux, immeubles résidentiels, maisons de repos, entrepôts etc...

Dans certaines phases de transition inhérentes aux investissements immobiliers, l'univers d'investissement pourra également s'étendre au-delà du secteur immobilier de façon ponctuelle et temporaire.

Le portefeuille sera structuré en fonction du processus de gestion suivant :

- analyse macro-économique définissant l'allocation entre les classes d'actifs selon une performance anticipée dans un environnement donné et du délai d'investissement.
- en fonction de ses anticipations, des scénarios macro-économiques qu'il privilégie et de son appréciation des marchés, le gestionnaire surpondérera ou sous-pondérera chacune des classes d'actifs
- au sein d'une classe d'actifs donnée, l'allocation entre régions (Europe, Etats-Unis ou autre), sera effectuée sur la base de critères macro-économiques et de valorisation relative.
- pour chacune des poches ainsi définies, les titres seront sélectionnés en fonction de leurs secteurs d'activité, des perspectives de rendement et de croissance.
- Analyse des risques relatifs de chacune des classes d'actifs

Pour ce faire, un comité d'allocation réunit l'ensemble des équipes de gestion impliquées dans la gestion du FCP au minimum trimestriellement.

Le comité examinera et définira les cibles et les impacts en cas de re-balancement de l'allocation globale.

Le portefeuille pourra être exposé au marché des actions et de taux lié directement ou indirectement à l'immobilier. L'exposition sera réalisée indifféremment par investissement direct en titres de capital ou donnant accès au capital, en titres de créances ou instruments du marché monétaire, via des EMTN et/ou par l'intermédiaire d'OPC.

L'exposition du portefeuille au secteur immobilier pourra être effectuée au travers d'EMTN dont le rendement et la performance sont adossés à des fonds professionnels spécialisés européens investissant dans des fonds immobiliers ou des fonds de dettes immobilières qui peuvent prendre la forme de fonds professionnels spécialisés français ou étrangers.

Cette exposition pourra également être réalisée de façon accessoire en investissant directement dans ces fonds professionnels spécialisés.

Les EMTN souscrits par le portefeuille pourront représenter jusqu' à 60% maximum de l'actif net réparti entre les fonds de dettes immobilières à hauteur de 0% à 20% maximum et des fonds immobiliers de 0% à 50% maximum.

La sélection des OPC sera effectuée sur la base d'une analyse quantitative puis qualitative des fonds de l'univers d'investissement :

- la partie quantitative est basée sur une série de filtres (encours minimum, historique de cours...) ainsi qu'une batterie d'indicateurs statistiques (analyse de performances et de risques) visant à identifier la consistance des performances des fonds dans leurs catégories respectives ;
- au terme de cette première analyse, une étude qualitative est effectuée afin de mesurer la récurrence des performances sur des périodes homogènes. Des entretiens réguliers avec les gérants des fonds étudiés permettent d'apprécier la cohérence entre les objectifs, les moyens mis en place et les résultats obtenus par les gestionnaires des fonds analysés.

Le portefeuille pourra investir dans des instruments de taux liés directement ou indirectement au secteur immobilier de toutes zones géographiques et des instruments du marché monétaire, tel que suit :

La sélection des supports obligataires s'étendra aux obligations du secteur privé et public libellées en euros et autres devises dans un but de recherche de rendement et d'optimisation du risque obligataire.

D'un point de vue qualitatif, la sélection des émetteurs se décompose comme suit :

- analyse des perspectives de l'émetteur au sein de son secteur ainsi que des fondamentaux de l'entreprise ou de la zone économique dans lequel il opère.
- analyse des critères propres à chaque émetteur tels que la notation financière, le niveau d'endettement, l'échelonnement de la dette globale, de leur spread et de la maturité des titres.

Le choix des investissements de la poche obligataire est donc la résultante de l'analyse de la qualité de crédit des émetteurs réalisée par les analystes crédit spécialisés sur le secteur, de l'analyse du couple rendement/risque des obligations et d'un objectif cible de la sensibilité aux taux de la poche par la gestion.

Le portefeuille pourra être investi jusqu'à 100% de l'actif net dans des titres de créance et des instruments du marché monétaire.

Le portefeuille pourra également investir dans des titres de capital de toutes zones géographiques et de toutes capitalisations.

L'équipe de gestion favorisera la sélection des valeurs en fonction des perspectives de résultat de l'entreprise, du management et de la stratégie de l'entreprise, de son modèle économique, de sa capacité à protéger, voir augmenter ses parts de marché, des caractéristiques de son marché (environnement compétitif, barrière à l'entrée), et enfin de la valorisation et de la cyclicité de celles-ci.

L'évaluation de la qualité de gestion des entreprises sélectionnées s'appuie sur :

- des visites régulières avec les directions des sociétés en portefeuille ;
- des discussions avec les directions pour valider les hypothèses d'analyse ;
- une analyse des données clés de l'entreprise ;
- une évaluation du potentiel de croissance de la société.

Le portefeuille sera structuré en fonction du processus de gestion suivant :

- les valeurs seront sélectionnées en fonction de leur potentiel de valorisation, de leurs perspectives de croissance, de la qualité de leur gestion de leur communication financière et de leur négociabilité sur le marché ;
- la recherche d'une valeur présentant une décote sur l'Actif Net Réévalué (ANR) et la croissance des cash-flows.

L'utilisation d'un consensus de prévisions des analystes pour apprécier la valorisation boursière des marchés actions et des différents secteurs d'activité permet de déterminer leur niveau d'attractivité relative.

Le portefeuille pourra être investi jusqu'à 70% de l'actif net en actions de sociétés liées directement ou indirectement au secteur immobilier de toutes zones géographiques.

Le Gestionnaire financier par délégation est en charge de la gestion des poches investies en actions hors zone euro et la Société de gestion est en charge de la gestion des investissements directs sur les marchés actions et obligations en euro ainsi que de la gestion de la trésorerie et des actifs monétaires.

L'investissement dans les titres de capital, les titres de créances et/ou les parts OPC peuvent exposer le portefeuille respectivement aux fluctuations des marchés financiers, actions et des marchés de taux.

L'évolution de ces marchés ne dépend pas uniquement des fluctuations du marché de l'immobilier traditionnel.

L'exposition du portefeuille pourra également être réalisée ou ajustée au moyen d'instruments dérivés, sans rechercher de surexposition.

#### Exposition devises

Le portefeuille sera en principe couvert du risque devises, toutefois il pourra être exposé à un risque accessoire de change.

#### **Les actifs hors dérivés**

##### **=> Actions et titres donnant accès au capital**

Le FCP pourra être investi jusqu'à 70% de son actif net en actions et titres donnant accès directement ou indirectement au capital et aux droits de sociétés.

Ces titres relèveront directement ou indirectement du secteur immobilier et d'émetteurs relevant de toutes tailles de capitalisation et de toutes zones géographiques, notamment de l'Union Européenne.

Les titres détenus pourront être libellés en euro ou en autres devises.

##### **=> Titres de créance et instruments du marché monétaire**

Le portefeuille pourra détenir des titres de créance (obligations à taux fixe, obligations à taux variable, obligations indexées sur l'inflation, obligations « puttable », « callable », ...) à hauteur de 100% de l'actif net.

Il pourra également détenir des titres subordonnés tels que des obligations perpétuelles, n'incluant pas des obligations convertibles contingentes de façon accessoire.

Les EMTN souscrits par le portefeuille pourront représenter jusqu'à 60% maximum de l'actif net.

Ces titres seront émis par des émetteurs relevant de toutes notations et de toutes zones géographiques avec une limite à hauteur de 10% de l'actif net dans les pays émergents.

La gestion du fonds sera conduite de telle sorte que la sensibilité du FCP aux taux demeure comprise entre -1 et +5

Les titres détenus seront émis indifféremment par des émetteurs du secteur privé ou public et de toutes notations.

La détention des titres du secteur privé (hors Etats, établissements publics ou assimilés) non notés ou de rating inférieur à BBB- (notation Standard & Poor's, Moody's, Fitch ou notation de la société de gestion) peut atteindre 20% de l'actif net.



Pour la détermination de la notation de l'émission, la société de gestion peut se fonder à la fois sur ses propres analyses du risque de crédit et sur les notations des agences de notation, sans s'appuyer mécaniquement ni exclusivement sur ces dernières.

En cas de dégradation de la notation, les titres pourront être cédés sans que cela soit une obligation, ces cessions étant le cas échéant effectuées immédiatement ou dans un délai permettant la réalisation de ces opérations dans l'intérêt des porteurs et dans les meilleures conditions possibles en fonction des opportunités de marché.

Les titres détenus seront libellés en euros ou autres devises.

Le portefeuille pourra également détenir des instruments du marché monétaire titres de créance négociables, Titres Négociable Moyen Terme, à hauteur de 100% de l'actif net notamment dans des phases de construction du portefeuille et/ou de transitions inhérentes aux investissements immobiliers.

### **=> Actions et parts d'OPC**

Le FCP pourra investir jusqu'à 100% de l'actif net en parts ou actions d'OPC suivants :

	Investissement autorisé au niveau de l'OPC
OPCVM de droit français ou étranger	100%
FIA de droit français*	100%
FIA européens ou fonds d'investissement étrangers*	30%
Fonds d'investissement étrangers**	10%

\* répondant aux conditions de l'article R. 214-13 du Code monétaire et financier.

\*\* ne répondant aux conditions de l'article R. 214-13 du Code monétaire et financier.

Le FCP pourra détenir des OPC gérés par la société de gestion ou des sociétés de gestion liées.

L'exposition du portefeuille au secteur immobilier pourra être effectuée dans la limite de 10% de l'actif net au travers de fonds professionnels spécialisés européens.

Il pourra détenir des OPC gérés par la société de gestion ou par des sociétés de gestion liées.

### **Les instruments dérivés**

Dans le but de réaliser l'objectif de gestion du fonds, le FCP est susceptible d'utiliser des instruments dérivés dans les conditions définies ci-après :

- Nature des marchés d'intervention :
  - Marchés réglementés
  - Marchés organisés
  - Marchés de gré à gré
- Les risques sur lesquels le gérant désire intervenir :
  - Action
  - Taux
  - Change
  - Crédit
- La nature des interventions, l'ensemble des opérations devant être limitées à la réalisation de l'objectif de gestion :
  - Couverture
  - Exposition
  - Arbitrage
- La nature des instruments utilisés :
  - Futures
  - Options
  - Swaps
  - Change à terme
  - Dérivés de crédit : Credit Default Swap (indice et single name)

- La stratégie d'utilisation des dérivés pour atteindre l'objectif de gestion :
  - Couverture générale du portefeuille, de certains risques, titres...
  - Reconstitution d'une exposition synthétique à des actifs, à des risques
  - Augmentation de l'exposition au marché
  - Autre stratégie : acheter de la protection en cas d'évènement de crédit affectant la solvabilité des émetteurs

### Les instruments intégrant des dérivés

Le FCP pourra détenir, les instruments intégrant des dérivés suivants :

- Risques sur lesquels le gérant désire intervenir :
  - Action
  - Taux
  - Change
  - Crédit
- Nature des interventions :
  - Couverture
  - Exposition
  - Arbitrage
- Nature des instruments utilisés :
  - Obligations convertibles
  - Obligations échangeables
  - Obligations avec bons de souscription
  - Obligations remboursables en actions
  - Obligations contingentes convertibles
  - Credit Link Notes
  - EMTN Structurés
  - Droits et warrants
  - Obligations puttables
  - Obligations callables
- Stratégie d'utilisation des dérivés intégrés pour atteindre l'objectif de gestion :

De manière générale, le recours aux instruments intégrant des dérivés permet :

  - d'exposer le portefeuille au marché des actions et des devises ;
  - d'exposer le portefeuille à une performance liée à des fonds immobiliers et de dettes immobilières ;
  - ainsi que de couvrir le portefeuille des risques sur les actions ou les devises, ou d'intervenir rapidement, notamment en cas de mouvements de flux importants liés aux souscriptions rachats et/ou à d'éventuelles fluctuations subites des marchés.

### Les dépôts

Le FCP ne fera pas de dépôts mais pourra détenir des liquidités dans la limite de 10% de l'actif net dans la limite des besoins liés à la gestion des flux de trésorerie.

### Les emprunts d'espèces

Le FCP pourra avoir recours à des emprunts d'espèces (emprunts et découverts bancaires) dans la limite de 10% de l'actif net. Ces emprunts seront effectués dans le but d'optimiser la gestion de trésorerie et de gérer les modalités de paiement différé des mouvements d'actif et de passif.

### Les acquisitions et cessions temporaires de titres

Aucune opération d'acquisition ou de cession temporaire de titres ne sera effectuée.

### Effet de levier maximum

Le niveau de l'effet de levier indicatif du FCP est de 200%. Toutefois, le FCP aura la possibilité d'atteindre un niveau de levier plus élevé.

## Contreparties utilisées

Ces opérations sont traitées avec de grandes contreparties françaises ou internationales, telles que des établissements de crédit ou des banques sélectionnées par la société de gestion conformément à sa politique de sélection et d'évaluation des contreparties disponible sur le site internet : [www.avivainvestors.com](http://www.avivainvestors.com).

Il est précisé que ces contreparties n'ont aucun pouvoir de décision discrétionnaire sur la composition ou la gestion du portefeuille d'investissement du FCP, sur l'actif sous-jacent des instruments financiers dérivés et/ou sur la composition de l'indice dans le cadre de swaps sur indice. De même, l'approbation des contreparties ne sera pas requise pour une quelconque transaction relative au portefeuille d'investissement du FCP

Du fait de ces opérations réalisées avec ces contreparties, le FCP supporte le risque de leur défaillance (insolvabilité, faillite...). Dans une telle situation, la valeur liquidative du FCP peut baisser (voir définition de ce risque dans la partie « Profil de risque » ci-dessous).

Ces opérations font l'objet d'échanges de garanties financières en espèces

## Garanties financières

Dans le cadre de ces opérations, du FCP peut recevoir / verser des garanties financières en espèces (appelé collatéral). Le niveau requis de ces garanties est de 100%.

Le collatéral espèces reçu peut être réinvesti, dans les conditions fixées par la réglementation, en dépôts ou en OPC monétaires court terme.

Les garanties reçues par le FIA seront conservées chez le dépositaire.

### ➤ Profil de risque

Le FCP sera investi dans des instruments financiers sélectionnés par la société de gestion. Ces instruments connaîtront les évolutions et les aléas des marchés financiers.

Au travers des investissements du FCP, les risques pour le porteur sont les suivants :

### Risques principaux :

#### **Risque de perte en capital**

Le FCP ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. Il se peut donc que le capital initialement investi ne soit pas intégralement restitué ou que la performance diverge de l'indicateur de référence.

#### **Risque de gestion discrétionnaire**

Le style de gestion discrétionnaire repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés. Il existe un risque que le FCP ne soit pas investi à tout moment sur les valeurs et les marchés les plus performants.

#### **Risque actions**

Le porteur est exposé à la dégradation de la valorisation des actions ou des indices auxquels le portefeuille du FCP est exposé. Il existe ainsi, à hauteur de cette exposition, un risque de baisse de la valeur liquidative. En raison de la fluctuation des marchés « actions », le FCP pourra réaliser une performance éloignée de la performance moyenne qui pourrait être constatée sur une période plus longue.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que le FCP investira sur des valeurs spécialisées dans le secteur immobilier ; la capitalisation de ces dernières peut être limitée ; le FCP investira sur des fonds spécialisés dans l'immobilier. Le cours ou l'évaluation de ces titres peut donner lieu à des écarts importants à la hausse comme à la baisse et leur cession peut requérir des délais et des frais spécifiques.

#### **Risque de taux**

En cas de hausse des taux, la valeur des investissements en instruments obligataires ou titres de créance baissera ainsi que la valeur liquidative. Ce risque est mesuré par la sensibilité qui traduit la répercussion qu'une variation de 1% des taux d'intérêt peut avoir sur la valeur liquidative du FCP. A titre d'exemple, pour un FCP ayant une sensibilité de +2, une hausse de 1% des taux d'intérêt entraînera une baisse de 2% de la valeur liquidative du FCP.

#### **Risque lié à l'investissement dans des obligations convertibles**

L'attention des investisseurs est attirée sur l'utilisation indirecte d'obligations convertibles, instruments introduisant une exposition sur la volatilité des actions, de ce fait, la valeur liquidative du fonds pourra baisser en cas de hausse des taux d'intérêts, de détérioration du profil de risque de l'émetteur, de baisse des marchés actions ou de baisse de la valorisation des options de conversion.

### **Risque de crédit**

La valeur liquidative du FCP baissera si celui-ci détient directement ou par le biais d'un OPC détenu une obligation ou un titre de créance d'un émetteur dont la qualité de signature vient à se dégrader ou dont l'émetteur viendrait à ne plus pouvoir payer les coupons ou rembourser le capital.

### **Risque lié aux produits dérivés**

Dans la mesure où le fonds peut investir sur des instruments dérivés et intégrant des dérivés, la valeur liquidative du fonds peut donc être amenée à baisser de manière plus importante que les marchés sur lesquels le fonds est exposé.

### **Risque de contrepartie**

Le porteur est exposé à la défaillance d'une contrepartie ou à son incapacité à faire face à ses obligations contractuelles dans le cadre d'une opération de gré à gré, ce qui pourrait entraîner une baisse de la valeur liquidative.

### **Risque de liquidité**

Le marché de l'immobilier offre une liquidité restreinte et présente des risques de marché lié au secteur.

Le FCP est susceptible d'investir en partie sur des titres peu liquides du fait du marché sur lequel ils peuvent être négociés ou du fait de conditions particulières de cession. Ainsi la valeur de ces titres peut donner lieu à des écarts importants à la hausse comme à la baisse. Notamment en cas de rachat important de parts du FCP, le gérant pourrait se trouver contraint de céder ces actifs aux conditions du moment, ce qui pourrait entraîner une baisse de la valeur liquidative.

### **Risque lié à l'investissement dans des titres spéculatifs (haut rendement)**

Le FCP peut détenir des titres spéculatifs (High Yield). Ces titres évalués "spéculatifs" selon l'analyse de l'équipe de gestion ou des agences de notation présentent un risque accru de défaillance, et sont susceptibles de subir des variations de valorisation plus marquées et/ou plus fréquentes, pouvant entraîner une baisse de la valeur liquidative.

### **Risques accessoires :**

#### **Risque lié aux marchés des pays émergents**

Le FIA peut investir de manière accessoire en titres sur les marchés des pays émergents. Les investisseurs potentiels sont avisés que l'investissement dans ces pays peut amplifier les risques de marché et de crédit. Les mouvements de marché à la hausse comme à la baisse peuvent être plus forts et plus rapides sur ces marchés que sur les grandes places internationales. En outre, l'investissement dans ces marchés implique un risque de restrictions imposées aux investissements étrangers, un risque de contrepartie ainsi qu'un risque de manque de liquidité de certaines lignes du FIA.

Les conditions de fonctionnement et de surveillance de ces marchés peuvent s'écarter des standards prévalant sur les grandes places internationales. La situation politique et économique de ces pays peut affecter la valeur des investissements.

#### **Risque de change**

Etant donné que le fonds peut investir dans des titres libellés dans des devises autres que l'euro, le porteur pourra être exposé à une baisse de la valeur liquidative en cas de variation des taux de change.

#### **Risque lié à l'investissement dans des titres subordonnés**

Il est rappelé qu'une dette est dite subordonnée lorsque son remboursement dépend du remboursement initial des autres créanciers (créanciers privilégiés, créanciers chirographaires). Ainsi, le créancier subordonné sera remboursé après les créanciers ordinaires, mais avant les actionnaires. Le taux d'intérêt de ce type de dette sera supérieur à celui des autres créances. En cas de déclenchement d'une ou plusieurs clause(s) prévue(s) dans la documentation d'émission desdits titres de créance subordonnés et plus généralement en cas d'évènement de crédit affectant l'émetteur concerné, il existe un risque de baisse de la valeur liquidative du FCP.

L'utilisation des obligations subordonnées expose notamment le Fonds aux risques d'annulation ou de report de coupon (à la discrétion unique de l'émetteur), d'incertitude sur la date de remboursement.

#### **➤ Garantie ou protection**

Le FCP ne fait l'objet d'aucune garantie ou protection.

#### **➤ Souscripteurs concernés et profil de l'investisseur type**

Tous souscripteurs. Il est plus particulièrement destiné à servir de support à des contrats d'assurance vie en unité de compte souscrits sous l'égide de l'AFER auprès d'Aviva Vie et d'Aviva Epargne Retraite.

Durée de placement recommandée : huit ans.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans ce FCP dépend de la situation personnelle de chaque investisseur. Pour le déterminer, il doit tenir compte de son patrimoine personnel, de ses besoins actuels et de la durée de placement recommandée mais également de son souhait de prendre des risques ou au contraire de privilégier un investissement prudent. Il lui est également fortement recommandé de diversifier suffisamment ses investissements afin de ne pas les exposer uniquement aux risques de ce FCP.

Les parts du FCP n'ont pas été, et ne seront pas, enregistrées en vertu de l'U.S. Securities Act de 1933, ou en vertu de quelque loi applicable dans un Etat américain.

De ce fait, lesdites parts ne pourront être directement ou indirectement cédées, offertes/ vendues sur l'ensemble du territoire des Etats-Unis d'Amérique ; elles ne pourront davantage l'être au profit de tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique (ci-après U.S. Person, tel que ce terme est défini par la réglementation américaine "Regulation S" dans le cadre de l'Act de 1933, telle qu'adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés (Securities and Exchange Commission)), sauf si un enregistrement des parts était effectué ou si une exemption était applicable. Une telle opération ne pourra en tout état de cause intervenir qu'avec le consentement préalable et exprès de la société de gestion du FCP.

En outre, le FCP n'est pas et ne sera pas enregistré en vertu de l'U.S. Investment Company Act de 1940 ; en conséquence, toute revente ou cession de parts aux Etats Unis d'Amérique ou à une U.S. Person peut constituer une violation de la loi américaine et requiert le consentement écrit et préalable de la société de gestion du FCP.

➤ **Modalités de détermination et d'affectation des sommes distribuables**

Les sommes distribuables sont constituées par :

1. Le résultat net, qui correspond au montant des intérêts, arrérages, dividendes, primes et lots, jetons de présence ainsi que tous produits relatifs aux titres constituant le portefeuille du Fonds, majoré du produit des sommes momentanément disponibles et diminué des frais de gestion financière et de la charge des emprunts, augmenté du report à nouveau majoré ou diminué de solde du compte de régularisation des revenus ;
2. Les plus-values réalisées, nettes de frais, diminuées des moins-values réalisées, nettes de frais, constatées au cours de l'exercice, augmentées des plus-values nettes de même nature constatées au cours d'exercices antérieurs n'ayant pas fait l'objet d'une distribution ou d'une capitalisation et diminuées ou augmentées du solde du compte de régularisation des plus-values.

Modalités d'affectation des sommes distribuables : capitalisation/distribution.  
La comptabilisation des revenus s'effectue selon la méthode des intérêts encaissés.

➤ **Fréquence de distribution**

Annuelle  
Le cas échéant, le FCP pourra payer des acomptes sur dividendes.

➤ **Caractéristiques des parts**

La devise de libellé des parts est l'euro.  
La valeur initiale de la part à la création est de 1000 euros. Les parts sont fractionnables en millièmes.

A toutes les parts issues d'une même catégorie de parts sont attachés les mêmes droits et avantages.

➤ **Modalités de souscription et de rachat**

Les ordres sont exécutés conformément au tableau ci-dessous :

J	J	J : jour d'établissement de la VL	J+1 ouvré	J+1 ouvré	J+1 ouvré
Centralisation avant 11h30 des ordres de souscription	Centralisation avant 11h30 des ordres de rachat	Exécution de l'ordre au plus tard en J	Publication de la valeur liquidative	Règlement des souscriptions	Règlement des rachats

Périodicité de calcul de la valeur liquidative : quotidienne.  
A l'exception des jours fériés légaux n'étant pas un vendredi, la valeur liquidative est calculée chaque jour de bourse à Paris.

Les souscriptions et les rachats sont collectés par :

Aviva Investors France  
14 rue Roquépine - 75008 PARIS - FRANCE

BNP Paribas Securities Services  
Les Grands Moulins de Pantin - 9 rue du Débarcadère - 93761 PANTIN CEDEX - FRANCE

L'heure limite de réception des ordres, qui sont traités à cours inconnu sur la base de la prochaine valeur liquidative est fixée à 11h30. Pour les souscriptions et les rachats qui passent par l'intermédiaire d'un autre établissement, un délai supplémentaire pour acheminer ces ordres vers le centralisateur est nécessaire pour le traitement des instructions.

La souscription sera ouverte au public pour un montant de 700 000 000 (sept cent millions) euros. Dès lors que ce plafond sera atteint, les souscriptions seront suspendues. Les porteurs en seront informés par un avis publié sur le site internet : [www.afer.asso.fr](http://www.afer.asso.fr)

Dans le cas de rachat et de souscription simultanés pour un même nombre de parts, la souscription correspondante s'effectue sur la même valeur liquidative que celle du rachat.

Les souscriptions peuvent être exprimées soit en montant soit en nombre de parts et les rachats en nombre de parts.

La valeur liquidative est tenue disponible par Aviva Investors France. Elle est communiquée à toute personne qui en fait la demande. Elle sera également publiée sur le site Internet : [www.afer.fr](http://www.afer.fr)

Conformément à la réglementation, Aviva Investors France veille à ce que le Fonds dispose de systèmes et de procédures de gestion de la liquidité appropriés et en assure un suivi régulier reposant notamment sur des stress tests réguliers, aux conditions fixées dans le cadre de son programme d'activité.

Pour optimiser la gestion du FCP, la société de gestion souhaite suivre l'activité de ses souscripteurs. En souscrivant à ce FCP, les porteurs personnes morales acceptent expressément que leur teneur de compte mentionne un code d'identification sur leurs ordres de souscription, rachat ou transfert.

### ➤ Frais et commissions

#### Commissions de souscription et de rachat :

Les commissions de souscription et de rachat viennent augmenter le prix de souscription payé par l'investisseur ou diminuer le prix de remboursement. Les commissions acquises au FCP servent à compenser les frais supportés par le FCP pour investir ou désinvestir les avoirs confiés. Les commissions non acquises au FCP reviennent à la société de gestion, au commercialisateur, etc...

Frais à la charge de l'investisseur, prélevés lors des souscriptions et des rachats	Assiette	Taux / barème
Commission de souscription non acquise au FCP	VL x nombre de parts	10% maximum*
Commission de souscription acquise au FCP	VL x nombre de parts	Néant
Commission de rachat non acquise au FCP	VL x nombre de parts	Néant
Commission de rachat acquise au FCP	VL x nombre de parts	Néant

\*Aucune commission de souscription ne sera prélevée dans le cadre des contrats d'assurance vie en unité de compte souscrits sous l'égide de l'A.F.E.R. auprès d'Aviva Vie et d'Aviva Epargne Retraite.

#### Frais de gestion financière et frais administratifs externes :

Ces frais recouvrent tous les frais facturés directement au FCP, à l'exception des frais de transaction. Les frais de transaction incluent les frais d'intermédiation (courtage, impôts de bourse, etc..) et la commission de mouvement, le cas échéant, qui peut être perçue notamment par le dépositaire et la société de gestion.

Aux frais de gestion financière et frais administratifs externes peuvent s'ajouter :

- des commissions de surperformance rémunérant la société de gestion dès lors que le FCP a dépassé ses objectifs, qui sont donc facturées au FCP ;
- des commissions de mouvement facturées au FCP ;
- les coûts/frais opérationnels directs et indirects découlant des techniques de gestion efficace de portefeuille.

Pour plus de précision sur les frais effectivement facturés au FCP, se reporter au document d'information clé pour l'investisseur.

Frais facturés au FCP	Assiette	Taux / barème
Frais de gestion financière et frais administratifs externes à la société de gestion	Actif net hors OPC Aviva Investors	2,20% maximum TTC
Frais indirects maximum (commission et frais de gestion)	Actif net	2% maximum TTC
Commissions de mouvement	Prélèvement sur chaque transaction	Entre 13 et 156 euros TTC (selon le pays)
Commission de surperformance	Néant	Néant

En application du décret n°2015-421 du 14 avril 2015, la contribution due à l'AMF au titre du FCP n'est pas prise en compte dans le plafonnement des frais de gestion financière et frais administratifs externes à la Société de Gestion tels que mentionnés ci-dessus ; ladite contribution est partie intégrante des frais courants du FCP.

#### Répartition des commissions de mouvement applicables au FCP :

Les commissions de mouvement mentionnées dans le tableau ci-dessus sont perçues à 100% par le Conservateur.

#### **Description succincte de la politique de sélection des intermédiaires**

Aviva Investors France a recours au service d'Aviva Investors Global Services Limited et, à ce titre, utilise la liste des intermédiaires qu'elle a elle-même sélectionnée en application de sa propre politique de sélection et d'exécution. Selon cette dernière, tous les intermédiaires sont choisis en fonction de leur solvabilité et doivent passer par un processus de sélection rigoureux basé sur des critères qualitatifs et quantitatifs. Une fois approuvées, les contreparties font l'objet d'un suivi et d'une analyse en continue de leur qualité d'exécution. Les facteurs clés pris en compte à cet égard sont : la couverture de marché ; la couverture des instruments ; les protocoles de négociation ; les coûts de transaction ; l'efficacité et la fiabilité du traitement des opérations.

Pour plus d'informations, les porteurs peuvent se référer à la politique d'exécution et de sélection disponible sur le site [www.avivainvestors.com](http://www.avivainvestors.com) et dans le rapport annuel de la société de gestion.

### **IV - INFORMATIONS D'ORDRE COMMERCIAL**

#### **Distributions**

La mise en paiement des sommes distribuables est effectuée le cas échéant dans un délai maximal de 4 mois suivant la clôture de l'exercice.

#### **Souscription ou remboursement des parts**

Les demandes de souscription ou de remboursement sont adressées à :

Aviva Investors France  
14 rue Roquépine - 75008 PARIS - FRANCE

BNP Paribas Securities Services  
Les Grands Moulins de Pantin - 9 rue du Débarcadère - 93761 PANTIN CEDEX - FRANCE

#### **Information concernant le FCP**

Les porteurs de parts sont informés des changements affectant le FCP selon les modalités définies par l'Autorité des Marchés Financiers.

Les informations et les documents concernant le FCP sont disponibles à l'adresse suivante :

Aviva Investors France  
Service Juridique  
14 rue Roquépine - 75008 PARIS - France  
[dirjur@avivainvestors.com](mailto:dirjur@avivainvestors.com)

Toute demande ou recherche d'information peut également être faite à l'aide du site Internet [www.afer.fr](http://www.afer.fr).

Plus particulièrement, les informations relatives aux critères ESG pris en compte par la Société de Gestion sont disponibles sur son site internet à l'adresse suivante : <http://www.avivainvestors.fr> ou dans le rapport annuel du FIA.

#### **Politique de vote**

L'exercice du droit de vote pour les titres détenus dans les différents portefeuilles est effectué en toute indépendance dans l'intérêt exclusif des porteurs de parts. Le gérant exerce au fur et à mesure les droits de vote aux conditions fixées par la « Politique de vote » en vigueur au sein de la société de gestion consultable sur le site internet d'Aviva Investors France via le lien <http://www.avivainvestors.fr>.

Le rapport sur l'exercice par la société de gestion des droits de vote est disponible sur son site internet ou dans le rapport de la société de gestion.

### **V - RÈGLES D'INVESTISSEMENT**

Le FCP respectera les règles d'investissement et les ratios réglementaires définis par le Code Monétaire et Financier et par le Règlement Général de l'AMF applicables aux OPC.

### **VI - RISQUE GLOBAL**

La méthode de calcul du risque global du FCP sur les instruments financiers à terme est celle de la Value at Risk absolue telle que définie par Règlement général de l'AMF (99% 1 mois).

L'effet de levier indicatif du FCP est de 200%. Toutefois, le FCP aura la possibilité d'atteindre un niveau de levier plus élevé.

## VII - RÈGLES D'ÉVALUATION ET DE COMPTABILISATION DES ACTIFS

### ➤ Règles d'évaluation des actifs

Les sources d'information retenues pour l'évaluation courante des instruments financiers et valeurs négociés sur un marché réglementé sont par ordre de priorité : IBOXX, BGN ou ICMA ou à défaut, toute autre source d'information publique. Les cours sont extraits en début de matinée du jour ouvré suivant la date de valorisation.

Les instruments financiers et valeurs négociés sur un marché réglementé sont évalués selon les règles suivantes :

#### *Instruments financiers cotés*

Les instruments financiers cotés sont évalués au cours de clôture du jour ou au dernier cours connu lors de la récupération des cours en début de matinée le jour ouvré suivant (source : valorisation sur la base d'une hiérarchie de contributeurs donnée par la SGP).

Toutefois, les instruments cotant sur des marchés en continu sont évalués au cours de compensation du jour (source : chambre de compensation)

Les positions ouvertes sur marchés à terme sont évaluées sur la base des cours de compensation du jour.

Toutefois, les instruments qui ne font pas l'objet d'échanges réguliers et/ou pour des volumes significatifs pourront être évalués sur base de la moyenne des contributions (cours demandés) recueillies auprès des sources d'information spécifiées ci-dessus.

#### *OPC et fonds d'investissement non cotés*

Sur base de la dernière valeur liquidative fournie par les bases de données financières citées ci-dessus ou à défaut par tout moyen. Cependant, pour la valorisation des OPC dont la valorisation dépend d'Aviva Investors France, la valeur liquidative retenue sera celle du jour de valorisation.

#### *Titres de créance négociables*

Les titres de créance négociables (TCN) d'une durée de vie à l'acquisition inférieure ou égale à 3 mois seront amortis linéairement.

Les TCN d'une durée de vie à l'acquisition supérieure à 3 mois seront actualisés à partir d'un taux interpolé sur la base d'une courbe de référence (déterminée en fonction des caractéristiques de chaque instrument détenu), sachant qu'ils seront amortis linéairement dès lors que leur durée de vie résiduelle sera inférieure à 3 mois (source ou taux de marché utilisé : valorisateur sur la base de données de marché).

Le taux est éventuellement corrigé d'une marge calculée en fonction des caractéristiques de l'émetteur du titre.

Les instruments financiers non négociés sur un marché réglementé sont évalués selon les règles suivantes :

Ces instruments sont évalués à leur valeur probable de négociation déterminée à partir d'éléments tels que : valeur d'expertise, transactions significatives, rentabilité, actif net, taux de marché et caractéristiques intrinsèques de l'émetteur ou tout élément prévisionnel.

Les contrats sont évalués selon les méthodes suivantes :

Les contrats sont évalués à leur valeur de marché compte tenu des conditions des contrats d'origine. Toutefois, les contrats d'échange de taux d'intérêt (swaps) dont la durée de vie lors de leur mise en place est inférieure à trois mois sont évalués selon les principes de la méthode « simplificatrice » consistant dans l'évaluation du différentiel d'intérêts sur la période courue.

Les dépôts, autres avoirs créances ou dettes sont évalués selon les méthodes suivantes :

La valeur des espèces détenues en compte, des créances en cours et des dépenses payées d'avance ou à payer est constituée par leur valeur nominale convertie, le cas échéant, dans la devise de comptabilisation au cours du jour de valorisation.

Les instruments financiers dont le cours n'a pas été constaté le jour de l'évaluation ou dont le cours a été corrigé sont évalués à leur valeur probable de négociation sous la responsabilité de la société de gestion. Ces évaluations et leur justification sont communiquées au commissaire aux comptes à l'occasion de ses contrôles.

### ➤ Méthode de comptabilisation

Comptabilisation des frais de transaction :

Les frais de transaction sont comptabilisés suivant la méthode des frais exclus.



Comptabilisation des revenus des valeurs à revenus fixes :

Les coupons des produits à revenus fixes sont comptabilisés suivant la méthode des intérêts encaissés.

\* \* \*

# Règlement du F.C.P. **AFER MULTI FONCIER**

## TITRE 1 - ACTIF ET PARTS

### Article 1 - Parts de copropriété

Les droits des copropriétaires sont exprimés en parts, chaque part correspondant à une même fraction de l'actif du fonds. Chaque porteur de parts dispose d'un droit de copropriété sur les actifs du fonds proportionnel au nombre de parts possédées.

La durée du fonds est de 99 ans à compter de sa date d'agrément sauf dans les cas de dissolution anticipée ou de la prorogation prévue au présent règlement.

Les caractéristiques des différentes catégories de parts et leurs conditions d'accès sont précisées dans le prospectus du FCP. Les différentes catégories de parts pourront :

- bénéficier de régimes différents de distribution des sommes distribuables (distribution ou capitalisation) ;
- être libellées en devises différentes ;
- supporter des frais de gestion financière différents ;
- supporter des commissions de souscriptions et de rachat différentes ;
- avoir une valeur nominale différente ;
- être assorties d'une couverture systématique de risque, partielle ou totale, définie dans le prospectus. Cette couverture est assurée au moyen d'instruments financiers réduisant au minimum l'impact des opérations de couverture sur les autres catégories de parts du FCP ;
- être réservées à un ou plusieurs réseaux de commercialisation.

Les parts peuvent être regroupées ou divisées sur décision du Directoire de la société de gestion.

Les dispositions du règlement réglant l'émission et le rachat de parts sont applicables aux fractions de parts dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions du règlement relatives aux parts s'appliquent aux fractions de parts sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

Enfin, le Directoire de la société de gestion peut, sur ses seules décisions, procéder à la division des parts par la création de parts nouvelles qui sont attribuées aux porteurs en échange des parts anciennes.

### Article 2 - Montant minimal de l'actif

Il ne peut être procédé au rachat des parts si l'actif du FCP devient inférieur à 300.000 euros ; lorsque l'actif demeure pendant trente jours inférieur à ce montant, la société de gestion prend les dispositions nécessaires afin de procéder à la liquidation du FCP concerné, ou à l'une des opérations mentionnées à l'article 422-17 du règlement général de l'AMF (mutation du FCP).

### Article 3 - Emission et rachat des parts

Les parts sont émises à tout moment à la demande des porteurs sur la base de leur valeur liquidative augmentée, le cas échéant, des commissions de souscription.

Les rachats et les souscriptions sont effectués dans les conditions et selon les modalités définies dans le prospectus.

Les parts de fonds commun de placement peuvent faire l'objet d'une admission à la cote selon la réglementation en vigueur.

Les souscriptions doivent être intégralement libérées le jour du calcul de la valeur liquidative.

Elles peuvent être effectuées en numéraire et ou par apport d'instruments financiers. La société de gestion a le droit de refuser les valeurs proposées et, à cet effet, dispose d'un délai de sept jours à partir de leur dépôt pour faire connaître sa décision. En cas d'acceptation, les valeurs apportées sont évaluées selon les règles fixées à l'article 4 et la souscription est réalisée sur la base de la première valeur liquidative suivant l'acceptation des valeurs concernées.

Les rachats sont effectués exclusivement en numéraire, sauf en cas de liquidation du fonds lorsque les porteurs de parts ont signifié leur accord pour être remboursés en titres. Ils sont réglés par le teneur de compte émetteur dans un délai maximum de cinq jours suivant celui de l'évaluation de la part.

Toutefois, si, en cas de circonstances exceptionnelles, le remboursement nécessite la réalisation préalable d'actifs compris dans le fonds, ce délai peut être prolongé, sans pouvoir excéder 30 jours.

Sauf en cas de succession ou de donation-partage, la cession ou le transfert de parts entre porteurs, ou de porteurs à un tiers, est assimilé(e) à un rachat suivi d'une souscription ; s'il s'agit d'un tiers, le montant de la cession ou du transfert doit, le cas échéant, être complété par le bénéficiaire pour atteindre au minimum celui de la souscription minimale exigée par le prospectus.

En application de l'article L. 214-24-41 du Code Monétaire et Financier, le rachat par le FCP de ses parts, comme l'émission de parts nouvelles, peuvent être suspendus, à titre provisoire, par la société de gestion, quand des circonstances exceptionnelles l'exigent et si l'intérêt des porteurs le commande.

Lorsque l'actif net du FCP est inférieur au montant fixé par la réglementation, aucun rachat des parts ne peut être effectué.

#### **Article 4 - Calcul de la valeur liquidative**

Le calcul de la valeur liquidative des parts est effectué en tenant compte des règles d'évaluation figurant dans le prospectus.

## **TITRE 2 - FONCTIONNEMENT DU FONDS**

---

#### **Article 5 - La société de gestion**

La gestion du fonds est assurée par la société de gestion conformément à l'orientation définie pour le fonds.

La société de gestion peut prendre toute décision pour changer la stratégie d'investissement ou la politique d'investissement du FCP, dans l'intérêt des porteurs et dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables. Ces modifications peuvent être soumises à l'agrément de l'Autorité des marchés financiers.

La société de gestion agit en toutes circonstances dans l'intérêt exclusif des porteurs de parts et peut seule exercer les droits de vote attachés aux titres compris dans le fonds.

#### **Article 5 bis - Règles de fonctionnement**

Les instruments et dépôts éligibles à l'actif du FCP ainsi que les règles d'investissement sont décrites dans le prospectus.

#### **Article 5 ter - Admission à la négociation sur un marché réglementé et/ou un système multilatéral de négociation**

Les parts peuvent faire l'objet d'une admission à la négociation sur un marché réglementé et/ou un système multilatéral de négociation selon la réglementation en vigueur. Dans le cas où le FCP dont les parts sont admises aux négociations sur un marché réglementé a un objectif de gestion fondé sur un indice, le fonds devra avoir mis en place un dispositif permettant de s'assurer que le cours de ses parts ne s'écarte pas sensiblement de sa valeur liquidative.

#### **Article 6 - Le dépositaire**

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 société de gestion.

Il doit notamment s'assurer de la régularité des décisions de la société de gestion. Il doit, le cas échéant, prendre toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la société de gestion, il informe l'Autorité des Marchés Financiers.

#### **Article 7 - Le commissaire aux comptes**

Un commissaire aux comptes est désigné pour six exercices, après accord de l'Autorité des Marchés Financiers, par le Directoire de la société de gestion.

Il certifie la régularité et la sincérité des comptes.

Il peut être renouvelé dans ses fonctions.

Le commissaire aux comptes est tenu de signaler dans les meilleurs délais à l'Autorité des marchés financiers tout fait ou toute décision concernant l'organisme de placement collectif dont il a eu connaissance dans l'exercice de sa mission, de nature :

1° A constituer une violation des dispositions législatives ou réglementaires applicables à cet organisme et susceptible d'avoir des effets significatifs sur la situation financière, le résultat ou le patrimoine ;

2° A porter atteinte aux conditions ou à la continuité de son exploitation ;

3° A entraîner l'émission de réserves ou le refus de la certification des comptes.

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.

Il apprécie tout apport en nature sous sa responsabilité.

Il contrôle l'exactitude de la composition de l'actif et des autres éléments avant publication.

Les honoraires du commissaire aux comptes sont fixés d'un commun accord entre celui-ci et le Directoire de la société de gestion au vu d'un programme de travail précisant les diligences estimées nécessaires.

Il atteste les situations servant de base à la distribution d'acomptes.

Ses honoraires sont compris dans les frais administratifs externes à la société de gestion.

#### **Article 8 - Les comptes et le rapport de gestion**

A la clôture de chaque exercice, la société de gestion, établit les documents de synthèse et établit un rapport sur la gestion du fonds pendant l'exercice écoulé.

La société de gestion établit, au minimum de façon semestrielle et sous contrôle du dépositaire, l'inventaire des actifs du FCP.

La société de gestion tient ces documents à la disposition des porteurs de parts dans les six mois suivant la clôture de l'exercice et les informe du montant des revenus auxquels ils ont droit : ces documents sont soit transmis par courrier à la demande expresse des porteurs de parts, soit mis à leur disposition à la société de gestion.

### **TITRE 3 - MODALITÉS D'AFFECTION DES RÉSULTATS**

---

#### **Article 9 - Modalités d'affectation des sommes distribuables**

Les sommes distribuables sont constituées par :

1. Le résultat net, qui correspond au montant des intérêts, arrérages, dividendes, primes et lots, jetons de présence ainsi que tous produits relatifs aux titres constituant le portefeuille du Fonds, majoré du produit des sommes momentanément disponibles et diminué des frais de gestion financière et de la charge des emprunts, augmenté du report à nouveau majoré ou diminué de solde du compte de régularisation des revenus ;
2. Les plus-values réalisées, nettes de frais, diminuées des moins-values réalisées, nettes de frais, constatées au cours de l'exercice, augmentées des plus-values nettes de même nature constatées au cours d'exercices antérieurs n'ayant pas fait l'objet d'une distribution ou d'une capitalisation et diminuées ou augmentées du solde du compte de régularisation des plus-values.

Les sommes distribuables sont intégralement capitalisées à l'exception de celles qui font l'objet d'une distribution obligatoire en vertu de la loi.

### **TITRE 4 - FUSION - SCISSION - DISSOLUTION – LIQUIDATION**

---

#### **Article 10 - Fusion – Scission**

La société de gestion peut soit faire apport, en totalité ou en partie, des actifs compris dans le fonds à un autre OPC, soit scinder le fonds en deux ou plusieurs autres fonds communs.

Ces opérations de fusion ou de scission ne peuvent être réalisées qu'après que les porteurs en ont été avisés. Elles donnent lieu à la délivrance d'une nouvelle attestation précisant le nombre de parts détenues par chaque porteur.

#### **Article 11 - Dissolution – Prorogation**

Si les actifs du fonds demeurent inférieurs, pendant trente jours, au montant fixé à l'article 2 ci-dessus, la société de gestion en informe l'Autorité des Marchés Financiers et procède, sauf opération de fusion avec un autre fonds commun de placement, à la dissolution du fonds.

La société de gestion peut dissoudre par anticipation le fonds; elle informe les porteurs de parts de sa décision et à partir de cette date les demandes de souscription ou de rachat ne sont plus acceptées.

La société de gestion procède également à la dissolution du fonds en cas de demande de rachat de la totalité des parts, de cessation de fonction du dépositaire, lorsque aucun autre dépositaire n'a été désigné, ou à l'expiration de la durée du fonds, si celle-ci n'a pas été prorogée.

La société de gestion informe l'Autorité des Marchés Financiers par courrier de la date et de la procédure de dissolution retenue. Ensuite, elle adresse à l'Autorité des Marchés Financiers le rapport du commissaire aux comptes.

La prorogation d'un fonds peut être décidée par la société de gestion en accord avec le dépositaire. Sa décision doit être prise au moins 3 mois avant l'expiration de la durée prévue pour le fonds et portée à la connaissance des porteurs de parts et de l'Autorité des Marchés Financiers.

#### **Article 12 - Liquidation**

En cas de dissolution, la société de gestion assume les fonctions de liquidateur ; à défaut, le liquidateur est désigné en justice à la demande de toute personne intéressée. Le liquidateur est investi à cet effet, des pouvoirs les plus étendus pour réaliser les actifs, payer les créanciers éventuels et répartir le solde disponible entre les porteurs de parts en numéraire ou en valeurs.

Le commissaire aux comptes et le dépositaire continuent d'exercer leurs fonctions jusqu'à la fin des opérations de liquidation.

## **TITRE 5 - CONTESTATION**

---

### **Article 13 - Compétence - Election de domicile**

Toutes contestations relatives au fonds qui peuvent s'élever pendant la durée de fonctionnement de celui-ci, ou lors de sa liquidation, soit entre les porteurs de parts, soit entre ceux-ci et la société de gestion ou le dépositaire, sont soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

\* \* \*