

## Objectif

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

## Produit

### OFI INVEST ISR EXPERIMMO ACTION AFER - CODE ISIN : FRO013505021

**Société de gestion :** OFI Invest Real Estate SGP – AEMA Groupe 14, rue Roquepine - 75008 Paris

Ofi Invest Real Estate SGP est agréée (n° GP-17000003) et réglementée par l'Autorité des marchés financiers (AMF)

Pour de plus amples informations, vous pouvez contacter le Service Clients de l'Afer, entité commercialisant cette part, ou consulter le site [www.afer.fr](http://www.afer.fr)

Les informations clés ici fournies sont exactes et à jour au 31 mars 2024.

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

## En quoi consiste ce produit ?

**Type :** Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI) de droit français, créé sous la forme d'une Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable (ci-après la « SPPICAV »).

**Durée :** Cette SPPICAV a été créée pour une durée de 99 ans.

### **Objectifs :**

L'objectif de la SPPICAV est de proposer aux investisseurs une exposition directe et indirecte au marché immobilier en France et en Europe sur un horizon de 10 ans au travers d'investissements dans des actifs immobiliers, des actifs financiers composés en principe d'actions cotées de sociétés foncières, d'obligations immobilières, et des liquidités.

La SPPICAV prend en compte des critères environnementaux, sociaux/sociétaux et de gouvernance (« ESG ») dès l'acquisition des Actifs Immobiliers, en vue de les améliorer de façon durable et significative en gestion (stratégie « Best-in-Progress»). Des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (« ESG ») tels que la performance énergétique, le confort et le bien-être au travail, et la transparence sont pris en compte dans la politique d'investissement de la SPPICAV. Les autres classes d'actifs sont gérés selon une approche « Best-in-class ».

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

### **Stratégie d'investissement :**

Le portefeuille est investi au travers de trois poches (actifs immobiliers, actifs financiers et liquidités) dont l'allocation est gérée de façon discrétionnaire.

La poche immobilière sera composée au minimum à 51% de la valeur de l'actif de la SPPICAV d'immeubles acquis directement par la SPPICAV ou de parts de sociétés non cotées dont l'actif est principalement composé d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location ou de parts ou actions d'OPCI, OPPCI et/ou leurs équivalents étrangers. La SPPICAV investit dans tout type d'actifs immobiliers d'entreprises (bureaux, commerces, hôtels, entrepôts, etc.), résidentiels et de services (résidences seniors, résidences étudiantes, résidences santé, etc.), en France ou en Europe, afin d'assurer une diversification sectorielle. Les immeubles détenus directement ou indirectement et les titres de foncières cotées devront représenter ensemble au moins 60% de la valeur des actifs de la SPPICAV. La SPPICAV peut consentir des avances en comptes-courants aux sociétés immobilières dans lesquelles elle détiendra une participation.

La poche financière représentera de 0 à 44% de l'actif. L'objectif est qu'elle soit composée d'actions cotées de sociétés immobilières et d'obligations immobilières, tout en se laissant la possibilité d'investir dans d'autres instruments financiers en fonction des opportunités et des contraintes de marché. Les instruments financiers utilisés seront libellés en euro ou en devises européennes.

La poche de liquidités représentera au moins 5% de l'actif de la SPPICAV. Les titres de créance détenus pourront être émis indifféremment par des entités du secteur privé ou public et de toute notation. La détention de titres du secteur privé non notés ou de notation inférieure à BBBB- (Standard & Poors, Moody's, Fitch ou notation de la Société de Gestion) peut atteindre 20% de l'actif net des poches liquidités et financières.

**Politique d'endettement :** La SPPICAV pourra avoir recours à des emprunts bancaires et non-bancaires dans la limite de 40% de la valeur de ses actifs immobiliers,

ce ratio comprenant les emprunts bancaires, les contrats de crédit-bail immobilier, et/ou les emprunts non bancaires, directs et indirects qui seront mis en place au niveau de la SPPICAV ou des sociétés détenues par la SPPICAV.

**Souscriptions et rachats :** La Valeur Liquidative est établie sur une base bimensuelle, tous les 15 jours de chaque mois et le dernier jour de chaque mois (« date d'établissement de la valeur liquidative »). Les demandes de souscription/rachat des actions sont centralisées par le centralisateur au plus tard avant 10h (heure de Paris) le dernier jour ouvré précédant la « date d'établissement de la valeur liquidative » et sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la date de centralisation (soit à cours inconnu).

Par exception, la Société de gestion pourra suspendre les souscriptions dans les conditions précisées par le prospectus. La Société de gestion pourra également plafonner les demandes de rachat dans les conditions précisées par le prospectus : conformément au prospectus que nous vous invitons à consulter, le rachat de vos parts peut être plafonné, à titre provisoire, par la Société de Gestion, quand des circonstances exceptionnelles l'exigent. Le cas échéant, les demandes de rachat seront exécutées et réglées au maximum dans un délai d'un (1) an à compter de la Date de Centralisation des Rachats, en ce compris le cas échéant les périodes de préavis.

**Politique de distribution :** l'OPCI distribuera ses revenus et plus-values, le cas échéant, conformément à ses obligations légales et réglementaires.

**La durée de placement recommandée** est de 10 ans.

**Recommandation :** Cette SPPICAV pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant 10 ans.

**Investisseurs de détails visés :** La SPPICAV est ouverte à tous souscripteurs et s'adresse aux investisseurs cherchant un placement diversifiant à long terme (dix ans) dans des actifs avec un sous-jacent majoritairement (plus de 50%) immobilier. Les actions AFER Experimmo ISR sont proposées à tous souscripteurs, plus particulièrement destinées à servir de support à des contrats d'assurance vie souscrits par l'AFER auprès d'Abeille Vie et d'Abeille Epargne Retraite).

Les actions ne pourront être directement ou indirectement souscrites, 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.

**Informations complémentaires :** Vous pouvez obtenir de plus amples informations sur cette SPPICAV, y compris le prospectus, les statuts, les derniers rapports annuels et semestriels, mais aussi gratuitement sur demande auprès du service client de l'Afer ou sur le site de l'Afer, entité commercialisant cette part, [www.afer.fr](http://www.afer.fr)

Le dernier prix des actions (Valeur Liquidative / VL) de la SPPICAV est disponible sur le site [www.afer.fr](http://www.afer.fr)

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

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

### Indicateur Synthétique de Risque (ISR) :



←----->  
**Risque le plus faible** **Risque le plus élevé**



L'indicateur synthétique de risque part de l'hypothèse que vous conservez OFI INVEST ISR EXPERIMMO pendant 10 ans. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant cette échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

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

Nous avons classé OFI INVEST ISR EXPERIMMO dans la classe de risque 3 sur 7 qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen, et si la situation venait à se détériorer sur les marchés il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre Produit ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.

L'ISR est établi à partir de données reconstituées à l'aide d'indices de référence appropriés lorsque les données historiques ne sont pas disponibles pour la période complète de placement recommandée, ou à partir de données historiques du Produit observées sur la durée de placement recommandée.

L'ISR ne prend pas en compte les risques liés :

- à la concentration des actifs exposant la société à un risque de contrepartie en cas de défaillance des locataires ;
- à la variation des taux d'intérêts des financements et des taux de change exposant la société sur les actifs détenus à l'étranger ainsi que sur le coût de l'endettement éventuel des sous-jacents ;
- aux caractéristiques spécifiques des actifs du portefeuille du Produit (typologie des fonds immobiliers et de leurs sous-jacents) ;
- à l'endettement (effet de levier) des sous-jacents du Produit qui peut accentuer les performances positives ou négatives du Produit ;
- aux fluctuations futures des souscriptions et des rachats des actions de la SPPICAV pouvant impacter sa liquidité.

L'ISR ne tient pas compte du traitement fiscal du Produit selon la situation patrimoniale et fiscale de l'investisseur de détail visé.

Les résultats passés ne garantissent pas les résultats futurs.

**Le produit ne comporte pas de garantie de rendement ou de capital contre les aléas du marché. Vous pourriez perdre tout ou partie du capital investi.**

### Scénarios de performance

Les scénarios présentés ci-dessous représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne du produit au cours des 10 dernières années. Les scénarios présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses. Le scénario de tension montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

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

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

Période de détention recommandée : 10 ans Exemple d'investissement : 10 000 €		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans
<b>Minimum</b>	Il n'existe aucun rendement minimal garanti si vous sortez avant 10 années. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement			
<b>Scénario de Tension</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	8 680 €	7 600 €	6 850 €
	Rendement annuel moyen	-13.20%	-5.34%	-3.71%
<b>Scénario Défavorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	9 050 €	8 810 €	8 810 €
	Rendement annuel moyen	-9.50%	-2.50%	-1.26%
<b>Scénario Intermédiaire</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	10 120 €	11 980 €	14 190 €
	Rendement annuel moyen	-1.20%	3.68%	3.56%
<b>Scénario Favorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	11 680 €	13 620 €	17 380 €
	Rendement annuel moyen	16.80%	6.37%	5.68%

Le scénario défavorable s'est produit pour un investissement dans le produit entre décembre 2021 et décembre 2023.

Le scénario intermédiaire s'est produit pour un investissement dans le produit entre septembre 2012 et septembre 2022.

Le scénario favorable s'est produit pour un investissement dans le produit entre mars 2009 et mars 2019.

### Que se passe-t-il si OFI Invest Real Estate SGP n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

En cas de défaillance de Ofi Invest Real Estate SGP, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit.

## Que va me coûter cet investissement ?

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

### Coûts au fil du temps

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

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%). Pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire
- 10 000 EUR sont investis

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans
<b>Coûts totaux</b>	459 EUR	1 444 EUR	3 101 EUR
<b>Incidence des coûts annuels (*)</b>	4,59%	2,39% chaque année	2,07% chaque année

(\*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 5,63% avant déduction des coûts et de 3,56% après cette déduction. Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

### Composition des coûts

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie	Si vous sortez après 1 an.	
Coûts d'entrée	2.95% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement."	295 EUR
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coûts de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit pourrait le faire.	0 EUR
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	2.22% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	154 EUR
Coûts de transaction	12% TTC maximum de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	10 EUR
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats	30% au-delà d'un Taux de Rendement Interne cible de 5%. Le montant réel varie en fonction de la performance de votre investissement. L'estimation ci-contre des coûts totaux comprend la moyenne au cours des 2 premières années (2020-2021).	0 EUR

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

**Période de détention recommandée :** 10 ans en raison de la nature illiquide de l'investissement immobilier

La durée de détention recommandée de 10 ans a pour objet de minimiser votre risque de perte en capital en cas de rachat. Toutefois, même après cette période de 10 ans, le risque de perte en capital demeure.

Vous pouvez procéder à tout moment au rachat de votre investissement. Votre demande de rachat s'effectuera sur la base de la première valeur liquidative établie après la date limite de centralisation (soit à cours inconnu).

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

Pour toute réclamation relative à la SPPICAV, vous pouvez consulter votre conseiller ou contacter Ofi Invest Real Estate SGP :

- Soit par voie postale : Ofi Invest Real Estate SGP – 14 rue Roquépine -75008 PARIS
- Soit directement via le site internet à l'adresse suivante : [contact-re-sgp@ofi-invest.com](mailto:contact-re-sgp@ofi-invest.com) La procédure de réclamation est disponible sur le site internet de la société de gestion [en cliquant ici](#)

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

## Autres informations pertinentes

Lieu et modalités d'obtention d'informations sur l'OPCI, ainsi que sur les autres catégories de parts : Les documents d'information (prospectus, rapport annuel, document semestriel) ainsi que les informations relatives aux autres catégories de parts sont disponibles gratuitement en langue française à l'adresse ci-dessous. Ils peuvent également être adressés par courrier dans un délai d'une semaine sur simple demande écrite de l'investisseur auprès de : Ofi Invest Real Estate SGP : 14 rue Roquepine - 75008 Paris - France [contact-re-sgp@ofi-invest.com](mailto:contact-re-sgp@ofi-invest.com)

La valeur liquidative est disponible sur demande auprès de la société de gestion, à l'adresse indiquée ci-dessus, ou sur le site internet : [www.afer.fr](http://www.afer.fr)

Les données relatives aux performances passées sont présentées sur 10 ans.

Les informations sur les performances passées sont disponibles sur le site internet [www.afer.fr](http://www.afer.fr)

**Catégorisation SFDR : Article 8.** La SPPICAV fait la promotion de caractéristiques environnementales et/ou sociales et de gouvernance au sens de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (le « Règlement SFDR »), mais ne fait pas de cette promotion un objectif d'investissement durable. Pour plus d'informations relatives à la finance durable, nous vous invitons à consulter le site internet dans la partie « Notre démarche ESG » : <https://www.ofi-invest-re.com/sqp/>