



**LETTRE AUX PORTEURS  
DE L'OPCI « AVIVA INVESTORS EXPERIMMO »**

Paris, le 20 mai 2021

**Objet : Obtention du Label ISR - Modification de la stratégie d'investissement de l'OPCI « AVIVA INVESTORS EXPERIMMO » (Actions AFER Experimmo : FR0013505021)**

Madame, Monsieur,

Vous êtes actuellement porteurs d'actions de la SPPICAV « **AVIVA INVESTORS EXPERIMMO** » (ci-après l'« **OPCI** ») géré par Aviva Investors France et nous vous en remercions.

**1- L'opération**

Nous vous informons de la décision prise par la société de gestion de procéder à la modification des méthodes de sélection des actifs immobiliers et des instruments financiers de l'OPCI à compter du **31 mai 2021**.

Cette modification fait suite à l'obtention par l'OPCI du Label ISR (« **Investissement Socialement Responsable** ») le 28 avril 2021 <sup>(1)</sup>.

En effet, à compter de la mise en place de la nouvelle stratégie, les poches d'actifs immobilière et financière seront gérées de façon discrétionnaire, selon une approche d'Investissement Socialement Responsable, de type « Best-in-progress » pour la poche immobilière, et « Best-in-class » pour la poche financière. 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 l'OPCI.

Enfin, nous vous précisons que votre OPCI sera renommé à cette même date pour devenir « **AVIVA INVESTORS EXPERIMMO ISR** ».

L'obtention par l'OPCI du Label ISR a également pour effet d'entraîner un changement de la catégorisation de l'OPCI au titre du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers dit *Sustainable Finance Disclosure Regulation* (« **SFDR** »), l'OPCI passant de la catégorie dite « article 6 » à celle dite « article 8 » au titre de cette réglementation.

Ces modifications ne nécessitent pas d'agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.

---

<sup>1</sup> Certification AFNOR délivrée le 28 avril 2021, conformément aux exigences requises par le Label ISR V2020 (arrêté du 8 juillet 2020 modifiant l'arrêté du 8 janvier 2016)

Ces modifications sont par ailleurs sans incidence sur le profil de risque et de rendement de l’OPCI, tout comme sur son niveau d’échelle de risque. Aussi elles n’ouvrent pas de droit de sortie sans frais au bénéfice des porteurs.

## 2- Les modifications entraînées par l’opération

Nous attirons votre attention sur les éléments suivants :

- Le profil de risque
  - Modification du profil de rendement/risque : non
  - Augmentation du niveau d’échelle de risque : non
  
- Augmentation des frais : non

	<b>Avant</b>	<b>Après</b>
<b>Dénomination</b>	AVIVA INVESTORS EXPERIMMO	AVIVA INVESTORS EXPERIMMO ISR
<b>Dénomination des catégories d’Actions</b>	A B AFER Experimmo	A <b>ISR</b> B <b>ISR</b> AFER Experimmo <b>ISR</b>
<b>Objectif de gestion</b>	<p>La SPPICAV a pour objectif de proposer aux investisseurs une exposition immobilière directe et indirecte, en France et en Europe, devant s’envisager sur un horizon d’investissement de 10 ans au travers d’investissements dans des immeubles et des actifs financiers ayant un sous-jacent immobilier, tout en se laissant la possibilité d’avoir des sous-jacents d’une autre nature en fonction des opportunités et des contraintes de marché.</p> <p>Chaque poche d’actifs sera gérée de façon discrétionnaire.</p> <p>L’allocation entre les différentes poches (immobilière, financière et de liquidités) est déterminée par la Société de Gestion, en fonction des conditions de marché.</p>	<p>La SPPICAV a pour objectif de proposer aux investisseurs une exposition immobilière directe et indirecte, en France et en Europe, devant s’envisager sur un horizon d’investissement de 10 ans au travers d’investissements dans des immeubles et des actifs financiers ayant un sous-jacent immobilier, tout en se laissant la possibilité d’avoir des sous-jacents d’une autre nature en fonction des opportunités et des contraintes de marché.</p> <p>Chaque poche d’actifs sera gérée de façon discrétionnaire.</p> <p>Les poches immobilière et financière sont gérées avec une approche d’Investissement Socialement Responsable (« <b>ISR</b> ») de type « Best-in-progress » pour la poche immobilière, et « Best-in-class » pour la poche financière. Le détail des critères et de la méthodologie retenus par la SPPICAV en matière d’ISR figure dans le Code de Transparence adopté par la Société de Gestion.</p> <p>L’allocation entre les différentes poches (immobilière, financière et de liquidités) est déterminée par la Société de Gestion, en fonction des conditions de marché.</p>
<b>Stratégie d’investissement globale</b>	<p>Conformément à la réglementation applicable, les Actifs Immobiliers représenteront au minimum 51% de la valeur de l’actif de la SPPICAV, avec une cible à 60%. Il est précisé qu’en cas de rachats importants non compensés par des souscriptions, de crise de liquidités ou de retournement du marché immobilier, ce taux pourra atteindre 95% de l’actif de la</p>	<p>Conformément à la réglementation applicable, les Actifs Immobiliers représenteront au minimum 51% de la valeur de l’actif de la SPPICAV, avec une cible à 60%. Il est précisé qu’en cas de rachats importants non compensés par des souscriptions, de crise de liquidités ou de retournement du marché immobilier, ce taux pourra atteindre 95% de l’actif de la SPPICAV dans l’attente de la</p>

	<p>SPPICAV dans l'attente de la cession d'une fraction des Actifs Immobiliers.</p> <p>Les actifs financiers représenteront de 0 à 44% de la valeur de l'actif de la SPPICAV, avec une cible à 35%. En cas de fluctuation des marchés financiers dans lesquels la SPPICAV est investie au travers de sa poche financière, les actifs financiers pourraient, en cas de hausse des marchés, dépasser ponctuellement 44% de la valeur de l'actif de la SPPICAV, réduisant alors la part de la poche immobilière dans l'actif de la SPPICAV ; à l'inverse, en cas de baisse des marchés financiers, ce sont la poche immobilière et les liquidités qui pourraient dépasser les seuils cibles.</p> <p>Les liquidités représenteront au minimum 5% de la valeur de l'actif de la SPPICAV.</p> <p>Dans les conditions prévues par la réglementation, la SPPICAV pourra avoir recours à l'endettement pour financer notamment l'acquisition du patrimoine immobilier, son développement, redéveloppement, sa restructuration ou sa conservation dans le cadre de programmes de rénovation, de réhabilitation ou de remise à niveau des immeubles. L'endettement bancaire et non bancaire - en ce compris les contrats de crédit-bail immobilier - de la SPPICAV, direct et indirect, sera limité à 40% de la valeur des actifs immobiliers de la SPPICAV. Par ailleurs, des emprunts d'espèces pourront être contractés à hauteur de 10 % de la valeur des actifs financiers et des liquidités. La SPPICAV pourra avoir recours à des instruments à terme à des fins de couverture.</p> <p>La Société de Gestion poursuit cette stratégie d'investissement et d'allocation dès la création de la SPPICAV, afin de respecter ces ratios le plus tôt possible, et au plus tard à l'issue d'une période de trois (3) années à compter de son immatriculation. Dans ce délai de constitution du patrimoine, notamment en période de forte collecte et d'identification d'Actifs Immobiliers à acquérir, les actifs financiers et les liquidités pourraient dépasser significativement les seuils indiqués plus haut. Dans ce délai également, au début de la vie de la SPPICAV, la poche de liquidités pourra atteindre 100% de la valeur de l'actif de la SPPICAV, dans l'attente de la réalisation des premières acquisitions et des premiers placements.</p> <p>La SPPICAV ne fait pas la promotion de caractéristiques environnementales et/ou sociales et de gouvernance et n'a pas l'intention de se conformer au principe de</p>	<p>cession d'une fraction des Actifs Immobiliers.</p> <p>La SPPICAV prendra en compte des critères environnementaux, sociaux/sociétaux et de gouvernance (« <b>ESG</b> ») dès l'acquisition des Actifs Immobiliers, en vue de les améliorer de façon durable et significative en gestion. Pour les autres classes d'actifs, la SPPICAV mettra en œuvre une démarche conforme aux exigences du label ISR « valeurs mobilières ». Les actifs détenus par la SPPICAV ayant été évalués selon les critères ESG doivent représenter au moins 90% de la valeur de l'actif net de la SPPICAV (hors liquidités).</p> <p>Les actifs financiers représenteront de 0 à 44% de la valeur de l'actif de la SPPICAV, avec une cible à 35%. En cas de fluctuation des marchés financiers dans lesquels la SPPICAV est investie au travers de sa poche financière, les actifs financiers pourraient, en cas de hausse des marchés, dépasser ponctuellement 44% de la valeur de l'actif de la SPPICAV, réduisant alors la part de la poche immobilière dans l'actif de la SPPICAV ; à l'inverse, en cas de baisse des marchés financiers, ce sont la poche immobilière et les liquidités qui pourraient dépasser les seuils cibles.</p> <p>Les liquidités représenteront au minimum 5% de la valeur de l'actif de la SPPICAV.</p> <p>Dans les conditions prévues par la réglementation, la SPPICAV pourra avoir recours à l'endettement pour financer notamment l'acquisition du patrimoine immobilier, son développement, redéveloppement, sa restructuration ou sa conservation dans le cadre de programmes de rénovation, de réhabilitation ou de remise à niveau des immeubles. L'endettement bancaire et non bancaire - en ce compris les contrats de crédit-bail immobilier - de la SPPICAV, direct et indirect, sera limité à 40% de la valeur des actifs immobiliers de la SPPICAV. Par ailleurs, des emprunts d'espèces pourront être contractés à hauteur de 10 % de la valeur des actifs financiers et des liquidités. La SPPICAV pourra avoir recours à des instruments à terme à des fins de couverture.</p> <p>La Société de Gestion poursuit cette stratégie d'investissement et d'allocation dès la création de la SPPICAV, afin de respecter ces ratios le plus tôt possible, et au plus tard à l'issue d'une période de trois (3) années à compter de son immatriculation. Dans ce délai de constitution du patrimoine, notamment en période de forte collecte et d'identification d'Actifs Immobiliers à acquérir, les actifs financiers et les liquidités pourraient dépasser significativement les</p>
--	--	--

	<p>précaution consistant à ne pas « causer de préjudice important » tel que défini par le Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers. Par ailleurs, son objectif de gestion ne porte pas sur un investissement durable.</p>	<p>seuils indiqués plus haut. Dans ce délai également, au début de la vie de la SPPICAV, la poche de liquidités pourra atteindre 100% de la valeur de l'actif de la SPPICAV, dans l'attente de la réalisation des premières acquisitions et des premiers placements.</p> <p>La SPPICAV fait la promotion de caractéristiques environnementales et/ou sociales et de gouvernance, mais ne fait pas de cette promotion un objectif d'investissement durable tel que défini par le Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers. Elle pourra notamment investir dans des actifs ayant un objectif d'investissement durable.</p>
<p><b>Stratégie ISR sur les Actifs Immobiliers</b></p>	<p>N/A</p>	<p>Nouvel article 3.3.2.2 du Prospectus, décrivant les critères extra-financiers pris en compte par la Société de Gestion dans sa politique de sélection et de gestion des Actifs Immobiliers, ainsi que la méthodologie retenue.</p>
<p><b>Stratégie ISR sur la poche financière</b></p>	<p>N/A</p>	<p>Nouvel article 3.3.3.4 du Prospectus, décrivant Les critères extra-financiers pris en compte par la Société de Gestion dans sa politique de sélection et de gestion des instruments éligibles à la poche financière de l'OPCI.</p>
<p><b>Catégorisation SFDR (2)</b></p>	<p>« Article 6 » Fonds qui ne font pas de la promotion de caractéristiques environnementales et/ou sociales et de gouvernance leur objectif principal et dont l'objectif de gestion ne porte pas sur un investissement durable.</p>	<p>« Article 8 » Fonds qui promeuvent des caractéristiques environnementales et/ou sociales et de gouvernance).</p>

### 3- Informations importantes pour l'investisseur

Votre conseiller se tient à votre entière disposition pour toute information complémentaire que vous pourriez souhaiter relative à ce changement.

Nous vous rappelons enfin l'importance de prendre connaissance du document d'information clé pour l'investisseur (« DICI ») de votre OPCI, qui est disponible sur le site internet : [www.avivainvestors.com](http://www.avivainvestors.com).

Le prospectus de l'OPCI vous sera adressé sur simple demande écrite à l'adresse suivante :

Aviva Investors France  
Service juridique  
14, rue Roquépine - 75008 Paris - France

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

**AVIVA INVESTORS FRANCE**

<sup>2</sup> Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers dit *Sustainable Finance Disclosure Regulation*