Informations clés pour l'investisseur

Ce document fournit des informations essentielles aux investisseurs de cet OPCI. 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.

4

AVIVA INVESTORS EXPERIMMO ISR

Actions AFER Experimmo ISR - Code ISIN : FR0013505021

Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) soumise au droit français

Société de Gestion : AVIVA INVESTORS FRANCE (Groupe Aviva)

DESCRIPTION DES OBJECTIFS ET DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE L'OPCI

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 et d'obligations immobilières, et des liquidités.

Les poches d'actifs immobilière et financière seront gérées de façon discrétionnaire, selon une approche d'Investissement Socialement Responsable (« ISR »), de type « Best-in-progress » pour la poche immobilière, et « Best-in-class » pour la poche financière. Des critères environementaux, 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.

CARACTERISTIQUES ESSENTIELLES DE L'OPCI QU'UN INVESTISSEUR DEVRAIT SAVOIR

Les trois poches d'actifs de l'OPCI seront gérées de façon discrétionnaire. La SPPICAV n'a pas d'indicateur de référence (benchmark). La SPPICAV dispose d'un délai de trois ans à compter de sa création pour être investie de manière prépondérante dans des actifs immobiliers. Par conséquent, pendant cette période la composition de l'actif pourra différer significativement des ratios présentés ci-dessous, et votre argent pourra n'être investi que de manière minoritaire dans des actifs immobiliers.

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.

Dans un contexte de marché favorable, la moitié des investissements pourra concerner des programmes de rénovation, des restructurations ou de nouveaux programmes de construction 'verte', en vue de leur location.
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.
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 - 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.

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.

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.

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

AUTRES INFORMATIONS

Investissement dans des titres de créances - Les titres de créances détenus pourront être émis indifféremment par des entités 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 des poches liquides et financières.

Rémunération et performance :

La rémunération de la Société de Gestion est composée de deux éléments :

- une commision de gestion assise sur la valeur de l'actif net de l'OPCI (la commission de gestion augmente et diminue selon que la valeur de l'actif net augmente et diminue) ; et
- une commission de surperformance au-delà d'un taux de rentabilité interne de l'OPCI supérieur ou égal à 5% par période de 3 ans (si la performance est inférieure aucune rémunération de surperformance n'est due)..

La stratégie de l'OPCI est guidée par des perspectives de croissance et de distribution de dividendes.

La durée de placement recommandée est de 10 ans.

La valeur liquidative est établie sur une base bimensuelle, tous les 15 de chaque mois et le dernier jour de chaque mois.

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

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

PROFIL DE RISQUE ET RENDEMENT

1	2	3	**4**	5	6	7

A risque plus faible, — A risque plus élevé,

Rendement potentiellement plus faible — Rendement potentiellement plus élevé

Cette SPPICAV est majoritairement exposée au secteur immobilier (détention directe ou indirecte d'immeubles). Elle présente un risque de perte en capital estimé au niveau 4.

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

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

- Risque en capital : Le capital initialement investi ne bénéficie d'aucune garantie et d'aucune protection. Il peut en résulter pour l'actionnaire un risque de perte en capital.
- Risque lié à des investissements dans des actifs immobiliers : les variations du marché immobilier peuvent entraîner des variations importantes de la valeur des immeubles, tout comme l'évolution du marché locatif (risque de vacance locative ou encore d'impayés) ainsi que le niveau de prestation technique des immeubles.

- Risques liés aux instruments financiers : l'OPCI peut investir dans des titres de sociétés cotées. Les marchés peuvent fluctuer à la hausse comme à la baisse et avoir une incidence positive ou négative sur la valeur liquidative du placement.

Risques importants non pris en compte dans l'indicateur

- Risques liés aux opérations de développement : les opérations de construction, rénovation et restructuration exposent la SPPICAV à un potentiel de baisse de la valeur liquidative du fait de la non-perception de loyers, d'une dévalorisation du capital immobilisé ou de contentieux techniques.
- Risque de liquidité : le marché de l'immobilier offre une liquidité restreinte. Des demandes soutenues de rachat d'Actions de la SPPICAV sur une courte période peuvent avoir une incidence défavorable sur le prix de vente des immeubles qui doivent être cédés dans des délais limités, susceptible d'impacter défavorablement la valeur liquidative.
- Risque lié au recours à l'endettement : l'effet de levier a pour but d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPICAV, sa performance, mais l'expose également à des risques de perte.
- Risque de liquidité des Actions : la Société de Gestion pourra, dans des conditions déterminées par le prospectus, mettre en œuvre les mécanismes de plafonnement et/ou de suspension des demandes de rachats d'Actions. Le cas échéant, un Associé ayant demandé le rachat pourrait voir sa demande inexécutée, partiellement ou totalement, pendant un certain délai.

L'ensemble de ces risques est détaillé dans le prospectus de la SPPICAV.

FRAIS

Les frais et commissions acquittés servent à couvrir les coûts d'exploitation de l'OPCI y compris les coûts de commercialisation et de distribution des Actions. Ces frais réduisent la croissance potentielle de votre investissement dans la SPPICAV.

Frais ponctuels prélevés avant ou après investissement (pourcentages maximum)	
	Actions AFER Experimmo ISR
Frais d'entrée	**2,95**%
- dont frais d'entrée acquis à l'OPCI*	2,95%
Frais de sortie	**Néant**
- dont frais sortie acquis à l'OPCI*	**Néant**
Le pourcentage indiqué est le maximum pouvant être prélevé sur votre capital avant que celui-ci ne soit investi (frais d'entrée) ou que le montant correspondant aux instruments rachetés ne vous soit versé (frais de sortie). L'investisseur peut obtenir de son conseil ou de son distributeur le montant effectif des frais d'entrée et de sortie.	
Frais prélevés par le fonds sur une année (TVA à 20%)	
Frais courants* **	1,99%TTC de actif net**
- frais de gestion et de fonctionnement***	1,76%TTC de actif net (1,74%TTC sur la valeur globale des actifs gérés)
- frais d'exploitation immobilière***	0,23%TTC actif net (0,35%TTC sur la valeur globale des actifs immobiliers gérés)
Frais prélevés par le fonds dans certaines circonstances (TVA à 20%)	
Commission de performance	**30%TTC de la surperformance** de la SPPICAV au delà d'un taux de rentabilité interne supérieur ou égal à 5% par période de 3 ans. Commission de performance facturée au titre de l'exercice 2020 : 0€

*ayant pour objet de couvrir les frais et taxes relatifs à l'acquisition ou la cession d'actifs.

** ce chiffre se fonde sur les frais de l'exercice précédent, pour la période du 30 avril 2020 (création de la catégorie) au 31 décembre 2020. Il peut varier d'un exercice à l'autre.

*** Le montant maximum facturé sera le plus faible des deux montants calculés en fonction (i) de l'Actif net et (ii) de la Valeur globale des actifs gérés.

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 la SPPICAV lorsqu'elle achète ou vend des parts d'un autre véhicule de gestion collective.

Pour plus d'information sur les frais, veuillez-vous référer à la section Frais du prospectus de cette SPPICAV, pages 28 à 33**,** disponible sur le site internet **www.avivainvestors.fr.** Le rapport annuel de la SPPICAV donnera le montant exact des frais encourus.

PERFORMANCES PASSEES

L'Action AFER Experimmo a été créée le 30 avril 2020. Elle avait moins d'un an d'existence au 31 décembre 2020, aussi conformément à la réglementation applicable, ses performances passées ne peuvent être affichées.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Elles ne sont pas constantes dans le temps. Aucune charge n'a été exclue pour calculer la performance ci-contre. La SPPICAV a été créée le 4 novembre 2019. La devise de référence est l'euro, et les performances passées ont été évaluées dans cette monnaie.

INFORMATIONS PRATIQUES

Dépositaire : SOCIETE GENERALE S.A

Centralisateur : SOCIETE GENERALE S.A

Informations supplémentaires : Le prospectus, le dernier rapport annuel, le document d'information périodique (rapport semestriel), et les informations relatives aux autres catégories d'Actions sont disponibles gratuitement auprès de la société de gestion sur son site internet https://www.avivainvestors.com/fr-fr/nos-expertises/nos-fonds/.

En cas de plafonnement des demandes de rachat, les Associés concernés sont informés de manière individuelle dans les meilleurs délais par le Centralisateur, soit directement, soit via leurs intermédiaires teneurs de compte-conservateurs, du montant de leur ordre reporté.

Lieu et modalités d'obtention de la valeur liquidative : la dernière valeur liquidative est disponible sur simple demande auprès de AVIVA INVESTORS FRANCE, 24-26 rue de la Pépinière- 75008 PARIS ou sur son site internet www.avivainvestors.fr.

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

Organe de gouvernance : La SPPICAV est constituée sous forme d'une société par actions simplifiée. La Présidence de la SPPICAV est assumée par la Société de Gestion.

La responsabilité de la Société de Gestion 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 de la SPPICAV.

Cet OPCI est agréé par l'AMF et réglementé par l'AMF. AVIVA INVESTORS FRANCE est réglementée en France par l'AMF, et agréée sous le n° GP-97114. Les informations clés pour l'investisseur ici fournies sont exactes et à jour au **3 septembre 2021**.

Classification: Publique