

## 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 - Aéma Groupe

**Adresse:** 24/26, rue de la Pépinière - 75008 Paris

Pour de plus amples informations, vous pouvez contacter notre Service Clients au : 01 73 60 07 80 ou consulter le site [www.afer.fr](http://www.afer.fr)

Ofi Invest Real Estate SGP est agréée et règlementée par l'Autorité des marchés financiers (AMF)  
Les informations clés ici fournies sont exactes et à jour au 7 février 2023.

**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 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 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.

### 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.

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 commission 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.

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

### Indicateur Synthétique de Risque (ISR) :

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

Nous avons classé OFI INVEST ISR EXPERIMMO dans la classe de risque 4 sur 7 qui est une classe de risque moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau 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.

OFI INVEST ISR EXPERIMMO ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Si nous ne sommes pas en mesure de vous verser l'intégralité des sommes dues, vous pouvez perdre une partie de votre investissement.

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'indicateur de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres.

Il 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.

### Scénarios de performance

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 scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleure et pire 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 tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

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 ou avoir à verser des sommes supplémentaires pour couvrir des pertes.			
<b>Tensions</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	7 770,00€	8 170,00 €	7 690,00€
	Rendement annuel moyen	-22,30%	-3,96%	-2,59%
<b>Défavorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	7 770,00€	9 270,00 €	9 270,00 €
	Rendement annuel moyen	-22,30%	-1,50%	-0,76%
<b>Intermédiaire</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	9 920,00€	12 320,00 €	15 400,00€
	Rendement annuel moyen	-0,80%	4,26%	4,41%
<b>Favorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	11 320,00€	13 910,00€	18 620,00 €
	Rendement annuel moyen	13,20%	6,82%	6,41%

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

Ofi Invest Real Estate SGP est une Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF.

Ofi Invest Real Estate SGP respecte des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres. En cas de défaillance d'OFI Invest Real Estate SGP, aucun dispositif d'indemnisation légal n'est prévu étant donné que la solvabilité de la SPPICAV n'est pas remise en cause. La garde et la conservation des actifs de la SPPICAV sont assurées par le Dépositaire.

### Que va me coûter cet investissement ?

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 [et du rendement du 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 %).
- que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire
- 10 000 EUR ont investis

## COÛTS AU FIL DU TEMPS

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans
<b>Coûts totaux</b>	1 156,83 €	5 189,43€	13 848,40 €
<b>Incidence des coûts annuels (*)</b>	11,57%	7,59%	6,92% 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 [] % avant déduction des coûts et de [] % 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. Ces chiffres comprennent les coûts de distribution maximaux que la personne vous vendant le produit peut vous facturer ( [] % du montant investi/[] EUR). Cette personne vous informera des coûts de distribution réels.

### COMPOSITION DES COÛTS

Le tableau ci-dessous indique :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- la signification des différentes catégories de coûts

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie	Si vous sortez après 10 ans	
Coûts d'entrée	% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement."	2.95%
Coûts de sortie	% de votre investissement avant qu'il ne vous soit payé."	Néant
<b>Coûts récurrents prélevés chaque année</b>		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	2.13%
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.	2.72%
<b>Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions</b>		
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).	0.06% de l'actif net

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

PÉRIODE DE DÉTENTION RECOMMANDÉE: 10 ANS

Cette SPPICAV pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport dans les dix ans. La durée de détention recommandée a pour objet de minimiser votre risque de perte en capital en cas de rachat après cette période même si celle-ci ne constitue pas une garantie. Vous pouvez par ailleurs procéder à tout moment au rachat de votre investissement, votre SPPICAV ne prélevant aucune commission de rachat.

## 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 - 24/26, rue de la Pépinière -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)

Si, à la suite de votre réclamation, la réponse apportée ne vous convenait pas, vous pouvez également saisir le Médiateur de l'AMF via le lien suivant : [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org) ou écrire à l'adresse suivante : Médiateur de l'AMF, Autorité des marchés financiers, 17 place de la Bourse, 75082 Cedex 02.

## Autres informations pertinentes

Dépositaire : Société Générale S.A

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  
24/26, rue de la Pépinière - 75008 Paris - France  
[contact-re-sgp@ofi-invest.com](mailto:contact-re-sgp@ofi-invest.com)

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

Lieu et modalités d'obtention d'autres informations pratiques notamment la valeur liquidative : 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 informations sur les performances passées sont disponibles sur le site internet [www.afer.fr](http://www.afer.fr)