



**AFER  
EXPERIMMO**

Nouvelle solution de diversification sur la thématique immobilière

- Evolution de la gamme des supports en unités de compte
- Présentation financière Afer Experimmo
- Comment investir sur Afer Experimmo

# Evolution de la gamme des supports en unités de compte

## Un renforcement de l'offre à thématique immobilière

- Support ouvert en permanence
- Support Investi majoritairement en immobilier physique en France et en Europe
- Support complémentaire à Afer Immo et Afer Immo 2 (ouverts temporairement) et Afer Multi Foncier (investi en immobilier coté majoritairement)

## Pour des adhérents appétents à l'immobilier

- Support qui s'adresse à des adhérents appétents à l'investissement immobilier
- Adhérents recherchant une perspective de rendement supérieure à celle du Fonds Garanti en euros avec un risque limité
- Ayant un horizon de placement de 10 ans

## L'investissement sur les supports en unités de compte présente un risque de perte en capital

La valeur des parts des supports en unités de compte n'est pas garantie mais est sujette à des fluctuations à la hausse ou à la baisse dépendant en particulier de l'évolution des marchés financiers. Les assureurs ne s'engagent que sur le nombre de parts d'unités de compte mais pas sur leur valeur. Les supports en unités de compte peuvent être exposés, selon leurs spécificités et les stratégies de gestion mises en place, à différents types de risques (actions, de taux, de crédit, de change...). Avant tout investissement sur les supports en unités de compte, les adhérents doivent être informés de leurs caractéristiques principales. Les prospectus, incluant une description précise des risques associés à chaque support, sont consultables sur [www.afer.fr](http://www.afer.fr) et sur le site de l'AMF : [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org) pour les supports OPC (Organisme de Placements Collectifs).

**Un support à thématique immobilière** : actif investi majoritairement dans l'immobilier coté et non coté

**Un support ouvert à tout moment** : la composition de son portefeuille avec une part d'immobilier physique et une part d'actifs cotés lui permet de collecter en continu de nouveaux versements ou arbitrages

Une **durée de placement recommandée de 10 ans**, liée à l'investissement dans le secteur de l'immobilier qui est un investissement de long terme

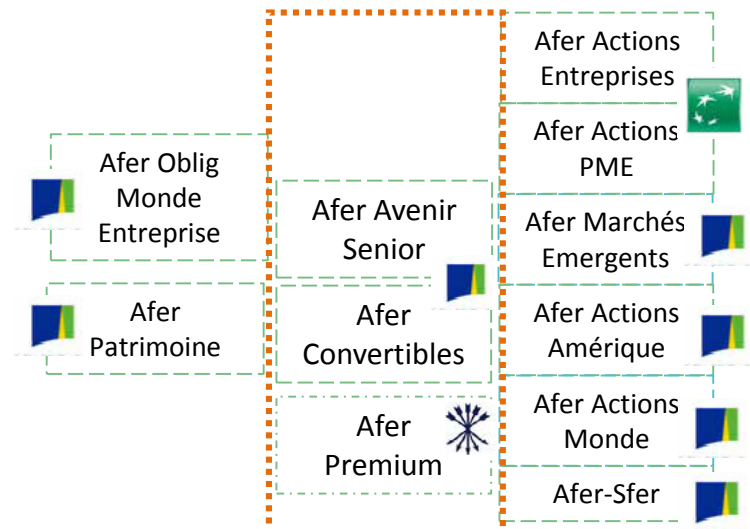
Un profil de risque prudent : niveau **4/7** de SRRI

**Des droits d'entrée de 2,95% acquis à l'OPCI** : ils sont prélevés sur les montants versés et les montants arbitrés vers le support Afer Experimmo. Ces droits servent à financer les frais d'acquisition des nouveaux immeubles.

*\*Le support en unités de compte Afer Experimmo est adossé à la SPPICAV Aviva Investors Experimmo – action Afer Experimmo*

**Supports en unités de compte Généralistes**

-  Géré par Aviva Investors France
-  Géré par BNP Paribas Asset Management
-  Géré par Rothschild & Co Asset Management Europe



**Supports en unités de compte à thématique immobilière**



**Supports en unités de compte à thématique responsable**



**Fonds à capital garanti**



\*Avant l'échéance de la garantie (entre 10 et 40 ans), les montants investis sur le support Afer Eurocroissance peuvent varier à la hausse ou à la baisse. La garantie en capital s'applique uniquement à l'échéance de la garantie.

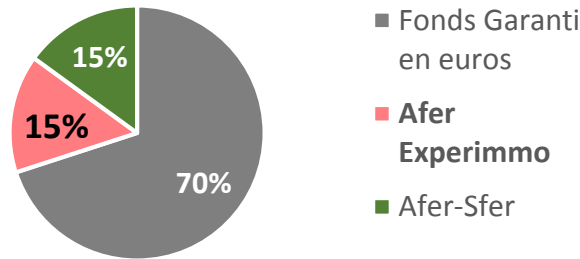


## Un support à thématique immobilière équilibré

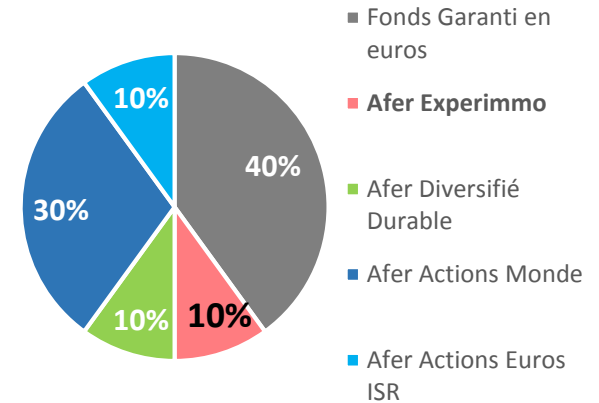
Afer Experimmo (niveau de risque SRRI 4) peut remplacer Afer Diversifié Durable dans les allocations que nous vous avons proposées, soit :

- 15% en allocation prudente
- 10% en allocation équilibre
- 10% en allocation dynamique

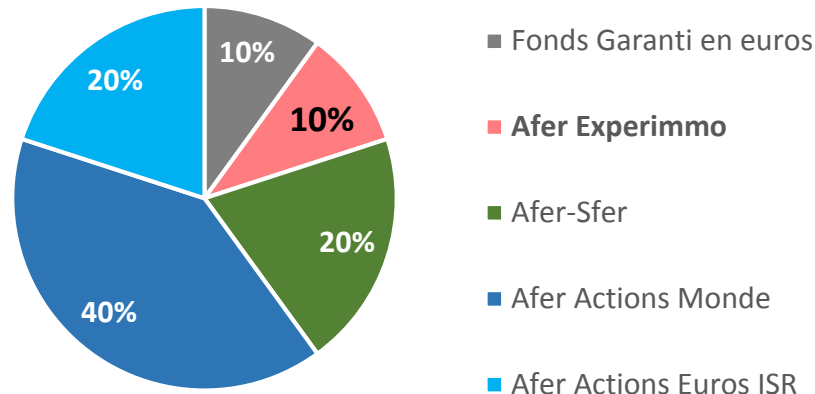
### Allocation prudente



### Allocation Equilibre



### Allocation Dynamique



**L'investissement sur un support en unités de compte présente un risque de perte en capital**  
Ces allocations sont communiquées à titre indicatif et sont susceptibles d'évoluer dans le temps.

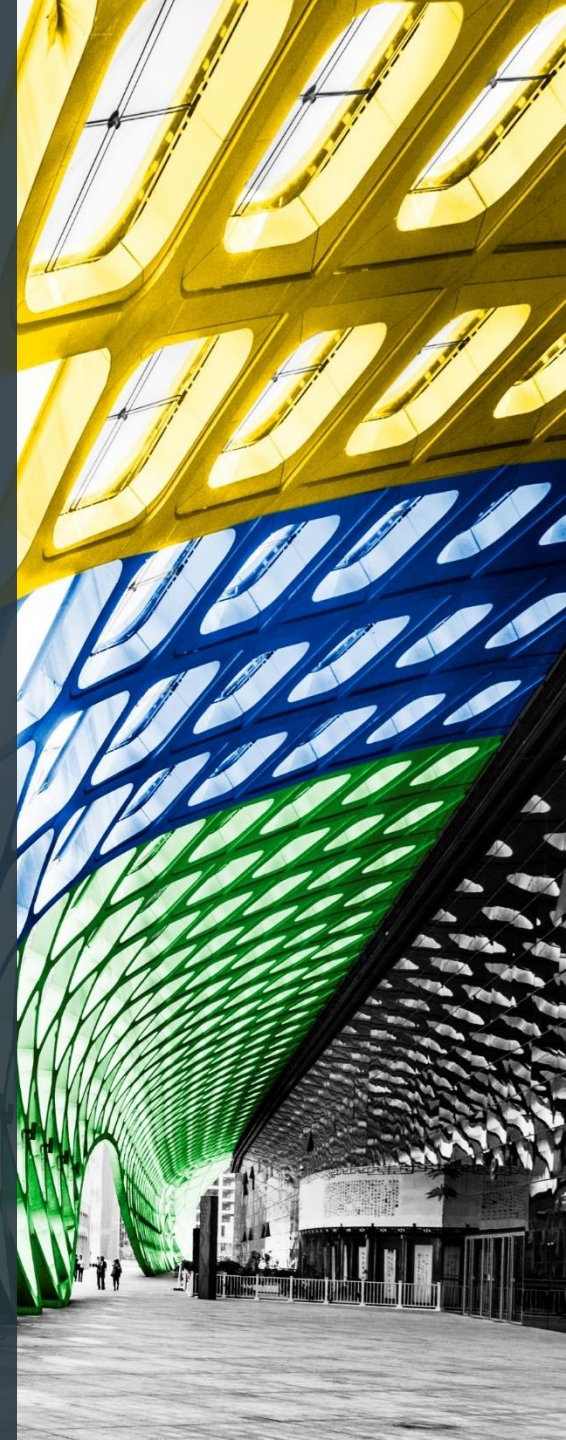
# Présentation financière Afer Experimmo



# OPCI Aviva Investors Experimmo – Action AFER EXPERIMMO

---

Mars 2020



# Aviva Investors : une expertise immobilière en Europe

- Aviva Investors Real Estate France SA gère et valorise pour le compte des compagnies d'assurance d'Aviva France, de clients tiers et des sociétés de gestion Aviva Investors, toutes typologies d'actifs confondues pour environ € 6,5 milliards d'actifs immobiliers au 31 décembre 2019
- Une présence historique en France soutenue par des équipes en Angleterre et en Irlande
- Aviva Investors bénéficie d'une ouverture internationale en réalisant des investissements dans 8 pays européens



Source: Google

Aviva Investors France et Aviva France ont lancé en novembre leur premier OPCI

# Risques en portefeuille

## Risque de perte en capital :

La SPPICAV (1) n'offre aucune garantie ou protection en capital.

Les investisseurs sont avertis que la performance de la SPPICAV peut ne pas être conforme à ses objectifs et que leur capital investi peut ne pas leur être restitué intégralement, et ce même s'ils conservent leurs Actions pendant toute la durée de placement recommandée.

## Risque de liquidité des actifs immobiliers

La SPPICAV est exposée à un risque de liquidité du fait de la faible liquidité du marché immobilier. La vente d'immeuble nécessite un délai important qui peut être allongé en période de tension sur ce marché. En conséquence, la SPPICAV pourrait être dans une situation l'obligeant à céder des immeubles à des prix inférieurs aux valeurs d'expertise. Cette situation aurait une incidence négative sur la valeur liquidative de la SPPICAV.

(1) L'organisme de placement collectif immobilier (« OPCi ») prend la forme juridique d'une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (« SPPICAV »).

## Risque de liquidité des Actions :

Dans les conditions spécifiques définies dans le prospectus, la Société de Gestion pourra, dans des Circonstances Exceptionnelles, décider de mettre en œuvre les mécanismes de plafonnement et/ou de suspension des rachats de ses propres Actions par la SPPICAV. Le cas échéant, un Associé ayant demandé le rachat de ses Actions pourrait voir sa demande inexécutée, partiellement ou totalement, pendant un certain délai.

## Risques liés au marché immobilier

L'investissement réalisé par la SPPICAV dans l'immobilier est soumis directement ou indirectement aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers.

Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs, en France et en Europe.

De nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs ou des participations détenus par la SPPICAV et sur sa 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.

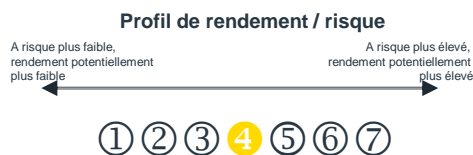
## Autres risques :

Contrepartie, crédit, lié à la gestion discrétionnaire, spécifiques liés aux opérations de développement et de vente en l'état futur d'achèvement.

## Risques spécifiques :

taux, change, lié à la détention d'actions par la SPPICAV, lié à l'utilisation de produits dérivés de taux.

**Pour de plus amples informations concernant les risques, veuillez vous référer au prospectus ou consulter le site [www.avivainvestors.fr](http://www.avivainvestors.fr)**



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 cet OPC n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. Enfin, la catégorie la plus faible ne signifie pas « sans risque »

# Pourquoi investir dans AFER Experimmo ?

## LES AVANTAGES

- Exposition à l'immobilier coté et non coté
- Diversification de votre portefeuille d'investissement sur d'autres classes d'actifs
- Possibilité de souscrire à tout moment

## LES INCONVENIENTS

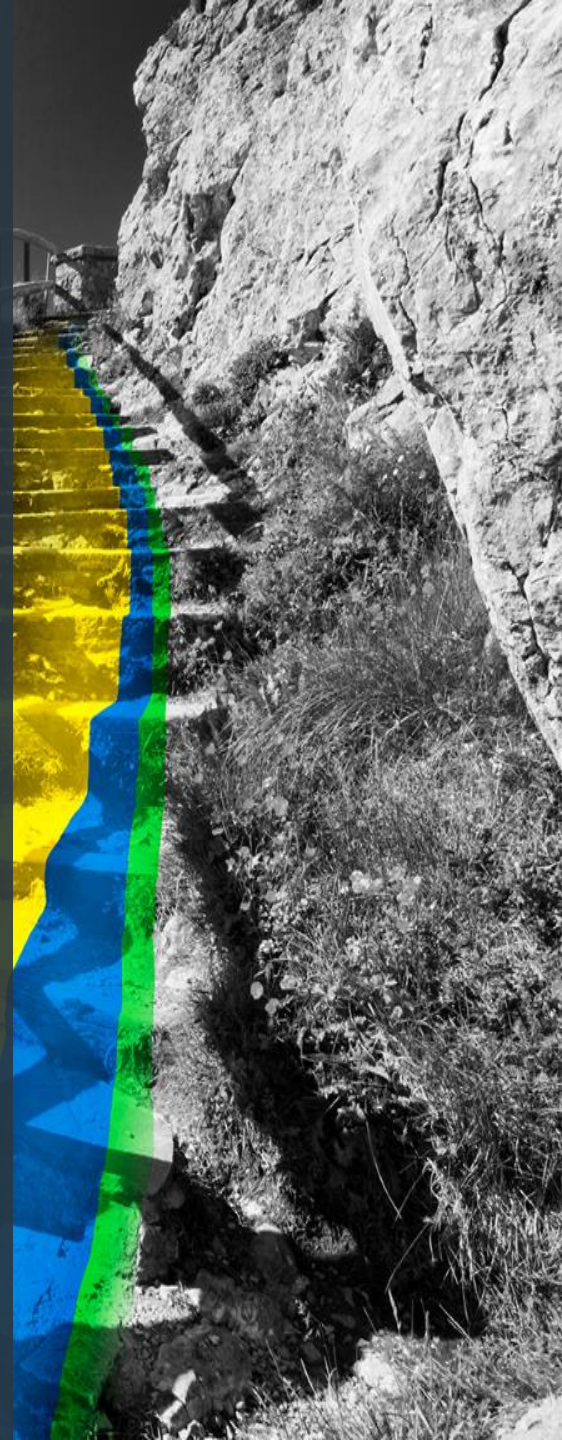
- Biais sectoriel important
- Exposition aux risques du marché immobilier comme à ceux des marchés financiers
- Risque de perte en capital, liquidité

## CETTE STRATEGIE PEUT REpondre A VOS ATTENTES SI

- Vous recherchez une exposition à la thématique immobilière combinant à la fois l'immobilier coté et une exposition aux marchés financiers

# AFER EXPERIMMO : la composition

---



# Afer Experimmo : saisir les opportunités du marché immobilier européen

---

Nos équipes de chercheurs étudient le marché immobilier sur les grandes métropoles comme Paris, Londres et Berlin où la population aspire à vivre, travailler, étudier et se divertir.

**L'OPCI pourra investir dans des biens situés en France et en Europe selon les opportunités.**



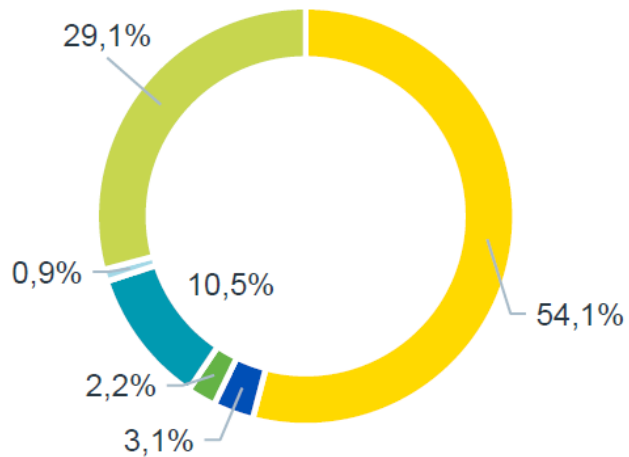
Source Google

# Afer Experimmo : répartition de l'actif au 31/03/2020



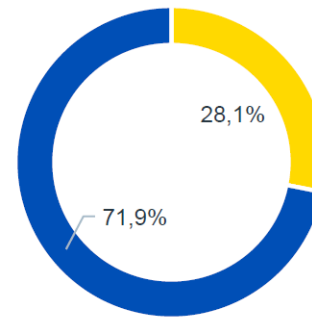
Répartition par type d'instrument  
(en % de l'actif net total au 31 mars 2020)

- Immobilier physique
- Actions non foncières
- Autres actifs
- Actions foncières
- Obligations
- Liquidités



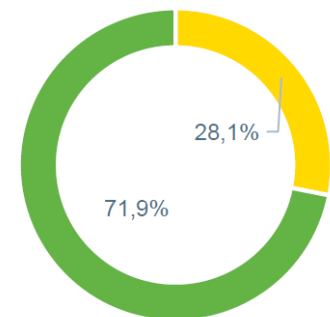
Répartition sectorielle  
(en % de la poche immobilière physique)

- Bureaux
- Logistique



Répartition géographique  
(en % de la poche immobilière physique)

- France
- Hollande



# Afer Experimmo

## Poche immobilière

---

- Bureaux
- Commerces
- Locaux d'activités et logistiques
- Logements résidentiels
- Hôtellerie

**Exemple d'investissement : les immeubles de bureaux offrant des prestations de services (restaurants, conciergeries, crèches...)**

**Avertissement** : l'OPCI dispose d'un délai de trois ans à compter de sa création pour être investi de manière prépondérante dans des actifs immobiliers. Par conséquent, pendant cette période, la composition de l'actif pourra différer significativement des ratios présentés dans le DICI, et votre argent pourra n' être investi que de manière minoritaire dans des actifs immobiliers.



Source Google

Image présentée à titre d'exemple et non représentative des immeubles qui seront effectivement en portefeuille



# Afer Experimmo

## Poche immobilière

- Bureaux
- Commerces
- **Locaux d'activités et logistiques**
- Logements résidentiels
- Hôtellerie

**Exemple d'investissement : des entrepôts qui, d'après nos experts, sont bien localisés et bénéficient notamment du boom du e-commerce.**

**Avertissement** : l'OPCI dispose d'un délai de trois ans à compter de sa création pour être investi de manière prépondérante dans des actifs immobiliers. Par conséquent, pendant cette période, la composition de l'actif pourra différer significativement des ratios présentés dans le DICI, et votre argent pourra n' être investi que de manière minoritaire dans des actifs immobiliers.



Source Google

Image présentée à titre d'exemple et non représentative des immeubles qui seront effectivement en portefeuille

# Afer Experimmo

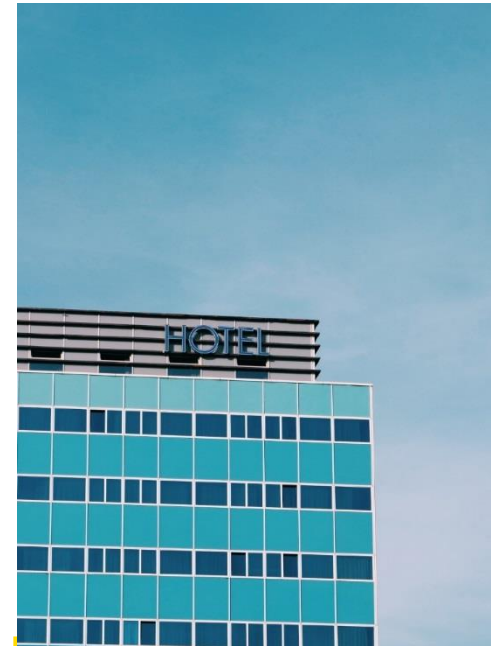
## Poche immobilière

---

- Bureaux
- Commerces
- Locaux d'activités et logistiques
- Logements résidentiels
- **Hôtellerie**

### Exemple d'investissement : des hôtels qui bénéficient du tourisme personnel et professionnel.

**Avertissement** : l'OPCI dispose d'un délai de trois ans à compter de sa création pour être investi de manière prépondérante dans des actifs immobiliers. Par conséquent, pendant cette période, la composition de l'actif pourra différer significativement des ratios présentés dans le DICI, et votre argent pourra n'être investi que de manière minoritaire dans des actifs immobiliers.



Source Unplash

Image présentée à titre d'exemple et non représentative des immeubles qui seront effectivement en portefeuille

# Afer Experimmo

## Poche financière

---

La poche financière est composée d'**actions cotées de sociétés foncières ou du secteur de l'immobilier et d'obligations immobilières**, tout en se laissant la possibilité d'investir dans des instruments financiers ayant des sous-jacents non immobiliers en fonction des opportunités et des contraintes de marché.

- Elle pourra être investie dans des **actions de sociétés foncières ou du secteur de l'immobilier** négociées sur les marchés européens libellés en euro et en autres devises européennes.
- **Les obligations immobilières** couvriront
  - des obligations foncières (covered bonds) émises par des institutions financières, adossées à des créances hypothécaires ;
  - tout type d'obligations adossées à des actifs immobiliers bénéficiant ou non de sûretés immobilières
  - tout type d'obligations émises par des sociétés immobilières

# Conclusion

## Afer Experimmo propose



D'investir dans l'immobilier en profitant du cadre de l'assurance vie en contrepartie d'une détention à long terme



D'accéder au marché de l'immobilier physique en toute simplicité en contrepartie d'une commission de gestion



Des investissements immobiliers dont les perspectives de valorisation sont intéressantes selon la société de gestion

# Afer Experimmo : les caractéristiques

---

# Caractéristiques

Société de gestion	Aviva Investors France
Univers d'investissement	France et Europe
Cible Actifs Immobiliers / Poche Immobilière	60% (min-max: 51-95%)
Cible Poche Financière	35% (min-max: 0-44%)
Cible Poche Liquidités	5%
Endettement de l'OPCI	<ul style="list-style-type: none"><li>• 40% maximum sur la poche immobilière</li><li>• 10% maximum sur les poches financière et liquide</li></ul>
Durée de placement recommandée	10 ans
Fréquence de la valeur liquidative	2 fois par mois
SRRI	4 (sur une échelle de 1 à 7)*

\* 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 cet OPC n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. Enfin, la catégorie la plus faible ne signifie pas « sans risque ».

# Frais de Afer Experimmo

Frais ponctuels prélevés avant ou après investissement (pourcentages maximum)	
<b>Frais d'entrée</b> - dont frais d'entrée acquis à l'OPCI*	<b>Actions AFER Experimmo</b> 2,95% 2,95%
<b>Frais de sortie</b> - dont frais sortie acquis à l'OPCI*	Néant 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%)	
<b>Frais courants***</b> - frais de gestion et de fonctionnement*** - frais d'exploitation immobilière***	4,9%TTC de actif net** 2,7%TTC de actif net (2,70%TTC sur la valeur globale des actifs gérés) 2,2%TTC actif net (3,43%TTC sur la valeur globale des actifs immobiliers gérés)
Frais prélevés par le fonds dans certaines circonstances (TVA à 20%)	
<b>Commission de performance</b>	<b>30%TTCde la surperformance</b> de la SPPICAV au delà d'un taux de rentabilité interne supérieur ou égal à 5% par période de 3 ans.

\*ayant pour objet de couvrir les frais et taxes relatifs à l'acquisition ou la cession d'actifs. \*\* Les frais courants sont les taux maximum de frais tels qu'indiqués dans le Prospectus. La SPPICAV n'ayant pas encore une année d'exercice, les frais affichés ne reflètent pas un niveau effectif de frais. Ils pourront 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.

# Qu'est-ce qu'un OPCI ?

---

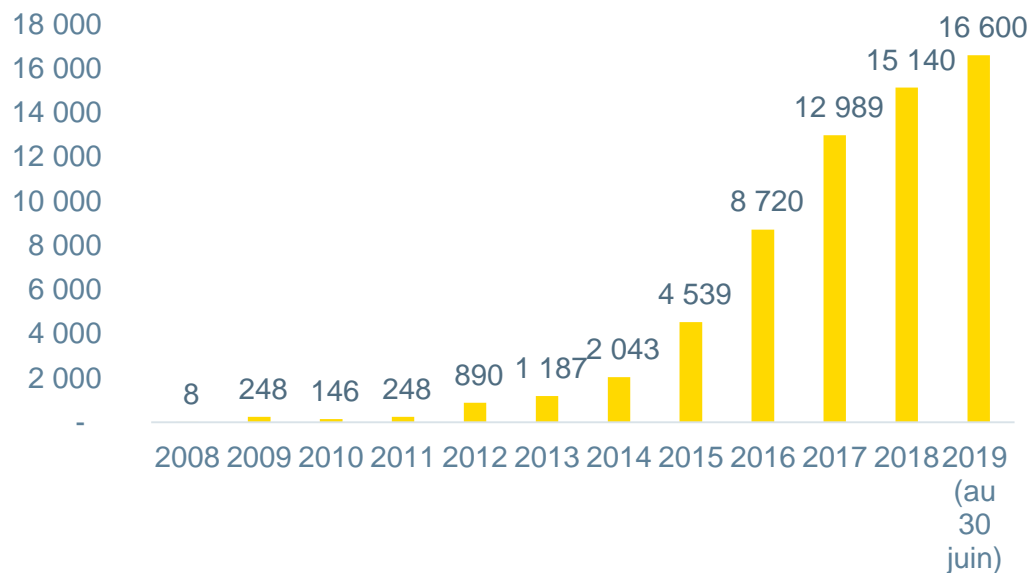
- **Définition** : créé en 2005, l'OPCI est un Organisme de Placement Collectif Immobilier agréé par l'AMF, permettant d'investir en immobilier et en actifs financiers de façon directe et indirecte
- **Règlementation** : l'OPCI est un produit encadré par des ratios réglementaires sur la composition de l'actif, l'effet de levier, la typologie des actifs, la distribution...
- **Liquidité** : l'OPCI est ouvert à la commercialisation à tout moment (à la différence des SCI)
- **Valorisation, dans le cas d'Aviva Investors Experimmo – action Afer Experimmo**, la valeur liquidative sera bi-mensuelle
- **Profil de performance** : le porteur pourrait bénéficier des revenus comme de l'appréciation du capital sur l'ensemble des poches

**Avertissement** : l'OPCI dispose d'un délai de trois ans à compter de sa création pour être investi de manière prépondérante dans des actifs immobiliers. Par conséquent, pendant cette période, la composition de l'actif pourra différer significativement des ratios présentés dans le DICI, et votre argent pourra n'être investi que de manière minoritaire dans des actifs immobiliers. L'OPCI constitue un placement de long terme (horizon d'investissement de 10 ans) au rendement non garanti.



# Marché de l'OPCI Grand Public

Capitalisation cumulée des OPCI en millions €



Source: SPIIM, 2019

## Caractéristiques du marché

- Taille du marché : € **16,6** milliards à fin juin 2019
- Nombre d'OPCI Grand Public : **18**
- Nombre de gestionnaires : **12**
- Top 3 (en capitalisation):
  - **Amundi OPCIMMO**
  - **Axa Selectiv'Immo**
  - **BNP Paribas Diversipierre**

Forte croissance depuis 2015

# SCPI vs. OPCI

	SCPI	OPCI
<b>Année création</b>	1970	2005
<b>Strategie investissement</b>		
Sous-jacent	95% Immobilier	Immobilier (60% minimum) et financier (40%)
Geographie & Secteur	Diversifiés/spécialisés – focus France	Diversifiés – focus Europe
Endettement	0-30%	40% max
<b>Profil de rendement</b>	Principalement rendement courant	Rendement courant/appréciation en capital. Obligations de distribution (85% revenu, 50% plus-value) sur les actifs détenus en France
<b>Profil de risque / SRI</b>	3	4
<b>Liquidité</b>	Marché secondaire	Valeur liquidative établie par la société de gestion au moins tous les 6 mois et au plus deux fois par mois
<b>Frais</b>		
Gestion	% loyer	% valeur liquidative
Souscription	10% et retrocession commission de souscription	3% et retrocommission sur encours
<b>Stratégie patrimoniale</b>	Revenus Fonciers & IFI (1) Achat cash ou à crédit, plutôt comptes-titres Pleine propriété ou démembrement	Revenus mobiliers. Pas d'IFI (1) sur poche financière Assurance-Vie et Comptes Titres

Source: Estimation selon Aviva Investors, IEIF (04/18)  
 (1) IFI : impôt sur la fortune immobilière

# OPCI Standard vs. Aviva OPCI

	OPCI standard*	OPCI Aviva
<b>Geographie</b>	Eurozone seulement, ou Pan- Européen, incluant des marchés prime et secondaires	<b>Metropoles européennes</b> (y compris hors Eurozone)
<b>Style d'investissement</b>	Core / Core+ (1)	<b>Core / Value-Added (2)</b>
<b>Exposition immobilière directe</b>	60% min, 50% core / 10% value add	<b>60% min, 30% core / 30% value-added</b>
<b>Exposition actions foncières cotées &amp; autres</b>	5-15%	<b>15-25%</b>
<b>Obligations Foncières &amp; autres</b>	10-20%	<b>5-15%</b>
<b>Poche liquide</b>	5-10%	5-10%
<b>Endettement cible</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cible 20-30% sur poche immobilière</li> <li>• Jusqu'à 10% sur la poche non immobilière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Cible 30% sur poche immobilière (**)</b></li> <li>• <b>Cible 0% sur la poche non immobilière (**)</b></li> </ul>
<b>Commissions</b>	Commission de gestion, commission de mouvement, pas de commission de surperformance	Commission de gestion, <b>pas de commission de mouvement, commission de surperformance</b>
<b>Rendement cible</b>	Non spécifié	Non spécifié

(1) Core : marché visant les meilleurs emplacements. Core + : immeubles bien situés et pouvant se valoriser via des travaux mineurs.

(2) Value- added : biens sur lesquels il est possible de créer ou de recréer de la valeur grâce à une gestion dynamique

\*Source: estimation selon Aviva Investors.

\*\* : cibles internes pouvant évoluer à tout moment selon les analyses et estimations de la société de gestion

# Avertissement

---

Ce document à caractère promotionnel est établi par Aviva Investors France, société de gestion de portefeuille de droit français agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous le n° GP 97-114, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 17 793 700 euros, dont le siège social est situé au 14, rue Roquépine, 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 335 133 229.

Avant tout investissement dans les fonds présentés dans le document, il est fortement conseillé à tout investisseur, de procéder, sans se fonder exclusivement sur les informations fournies dans ce document, à l'analyse de sa situation personnelle ainsi qu'à l'analyse des avantages et des risques afin de déterminer le montant qu'il est raisonnable d'investir.

Les fonds présentés dans ce document peuvent ne pas être enregistrés dans toutes les juridictions. Les fonds peuvent faire l'objet de restrictions à l'égard de certaines personnes ou dans certains pays en vertu des réglementations nationales applicables à ces personnes ou dans ces pays.

Ce document ne donne aucune assurance de l'adéquation des produits ou services présentés à la situation ou aux objectifs de l'investisseur et ne constitue pas une recommandation, un conseil ou une offre d'acheter les produits financiers mentionnés. Aviva Investors France décline toute responsabilité quant à d'éventuels dommages ou pertes résultant de l'utilisation en tout ou partie des éléments y figurant.

Ce document contient des éléments d'information et des données chiffrées qu'Aviva Investors France considère comme fondés ou exacts au jour de leur établissement. Pour ceux de ces éléments qui proviennent de sources d'information publiques, leur exactitude ne saurait être garantie. Les analyses présentées reposent sur des hypothèses et des anticipations d'Aviva Investors France, faites au moment de la rédaction du document qui peuvent être totalement ou partiellement non réalisées sur les marchés. Elles ne constituent pas un engagement de rentabilité et sont susceptibles d'être modifiées. La valeur d'un investissement sur les marchés peut fluctuer à la hausse comme à la baisse, et peut varier en raison des variations des taux de change. En fonction de la situation économique et des risques de marché, aucune garantie n'est donnée sur le fait que les produits ou services présentés puissent atteindre leurs objectifs d'investissement. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Le Document d'Information Clé pour l'Investisseur (DICI) et le prospectus sont proposés aux souscripteurs préalablement à la souscription et remis à la souscription ; ces éléments, ainsi que les derniers états financiers disponibles, sont à la disposition du public sur simple demande, auprès d'Aviva Investors France.

FA19/0134/24102020

# Comment investir sur Afer Experimmo ?

**Tous contrats  
multisupports Afer**

**via des opérations en ligne et  
en papier**

**lors d'une nouvelle adhésion**

**Afer Experimmo :  
accessible à tout moment**

**Par arbitrages ponctuels**

**en versements libres  
et programmés**



**Le support n'est pas éligible aux options de gestion financière :**

- Plan d'investissement progressif
- Plan d'arbitrages programmés
- Sécurisation des performances,
- Dynamisation des intérêts

Vous retrouverez sur l'Espace Conseiller Afer :

- **Ce présent document de formation**
- **Un dépliant destiné aux adhérents** : reprenant les caractéristiques commerciales disponible uniquement en PDF
- **Un modèle de mailing/emailing** pour réaliser vos campagnes d'informations de vos clients
- **Une Foire aux questions**
- **Le Document d'Informations Clés pour l'Investisseur (DICI)** à remettre à l'adhérent lors d'une opération

Les adhérents pourront consulter :

- **Une page internet dédiée** sur [www.afer.fr](http://www.afer.fr) mise à disposition au lancement de Afer Experimmo