

3 Raisons de choisir Aviva Investors Experimmo ISR



Accéder à l'immobilier au travers d'un portefeuille diversifié

Investir dans l'immobilier coté ou non coté permet de diversifier une épargne globale en sélectionnant en plus des titres financiers traditionnels (actions, obligations,...) des actifs dont les variations peuvent être décorrélées de ces marchés.



Profiter des avantages de l'investissement collectif

Un OPCI permet de mettre en commun l'épargne de nombreux investisseurs pour investir sur des marchés souvent réservés aux professionnels de l'immobilier. La gestion de ce capital est déléguée à une société spécialisée qui effectue les investissements et le suivi quotidien en échange de frais.



L'intégration ISR au coeur du processus

Le fonds cherche à apporter une valorisation sur le long terme tout en conciliant engagement socialement responsable et investissement sur les marchés cotés et non cotés.

Aviva Investors Experimmo ISR est disponible dans le cadre de certains contrats d'assurance vie sous forme d'unité de compte.

L'OPCI Aviva Investors Experimmo ISR supporte, outre les frais qui lui sont propres, les frais liés au contrat d'assurance vie. Ces derniers figurent dans la Notice ou les Conditions Générales de votre contrat.

Le capital et le rendement ne sont pas garantis et dépendent des conditions des marchés immobiliers et financiers. La valeur de remboursement pourra être inférieure au montant de votre investissement en cas de baisse de la valeur des actifs de l'OPCI sur la durée de votre placement. La durée de placement recommandée est de 10 ans.

Avec plus de 53,6 milliards d'euros d'encours sous gestion en immobilier, infrastructures et en investissements dans la dette privée, Aviva Investors est le 6^{ème} gérant d'actifs réels en Europe¹.

Choisir Aviva Investors c'est bénéficier

- De la solidité d'un **groupe international** gérant plus de 409 milliards¹ d'euros d'actifs au total.
- D'une solide **expertise en gestion immobilière** depuis 1972.
- Du **savoir-faire d'une équipe de gestion** présente à Paris, Francfort et Londres dans la gestion des actifs immobiliers et financiers : bureaux, logistiques, commerces, résidentiel et alternatifs.
- D'une **plateforme de recherche et d'analyse** de crédit dédiée à l'immobilier.
- D'une **longue expérience en gestion de fonds** en France comprenant des SCI et OPPI pour un total de 3,4 milliards d'euros d'actifs gérés.²

1. Source : Aviva Investors au 31 décembre 2020

2. Source Aviva Investors France, données au 31 décembre 2020

Rapprochez-vous de votre Conseiller habituel qui saura vous guider dans vos choix d'investissement au vu de votre situation patrimoniale et de vos objectifs.

Ce document à caractère promotionnel a été 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 18 608 050 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. 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.

Cachet du Conseiller

OPCI Aviva Investors Experimmo ISR

Investir dans des actifs immobiliers diversifiés en Europe.

Un portefeuille composé de 3 poches

1 Une poche immobilière

Ciblant 60% de l'actif, investie dans l'immobilier : bureaux, commerces, locaux d'activités et de logistique, logements résidentiels et hôtellerie, détenus directement et indirectement par l'OPCI. Ces biens sont situés en Europe, dans des zones que nous jugeons à fort potentiel de développement soutenu par des réseaux de communication ou de transport efficaces, par la présence d'infrastructures éducatives et de loisirs.

2 Une poche financière

Qui vise à investir dans des actions et des obligations de sociétés du secteur immobilier, ou plus diversifiées en fonction des conditions de marchés (cible 35%).

3 Une poche d'actifs liquides

Représentant au moins 5% de l'actif, investie dans des produits de gestion de trésorerie.

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.

Notre approche ISR labellisée



Prendre en compte les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance dans nos choix d'investissement.

• Poche Immobilière

Au travers de ses investissements immobiliers, Aviva Investors France s'attachera à :



Réduire l'impact environnemental des actifs immobiliers



Améliorer le confort des occupants et l'offre de services



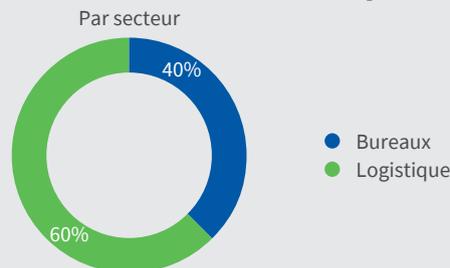
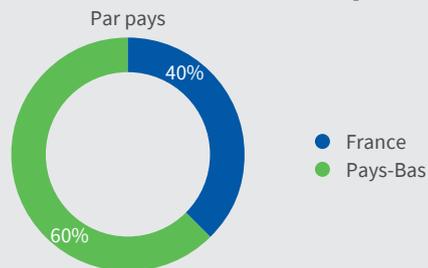
Engager les parties prenantes autour de la démarche ISR

L'OPCI développe une approche d'intégration ESG en amont de l'investissement, et d'amélioration de la qualité ESG des actifs immobiliers en portefeuille.

• Poche financière et actifs liquides

Investissements en valeurs financières, actions et obligations, en appliquant un filtre ISR "best-in-class"

Allocation au 31/12/2020 du portefeuille immobilier de l'OPCI Aviva Investors Experimmo ISR *



Principales Caractéristiques

Forme juridique	SPPICAV
Société de gestion	Aviva Investors France (Groupe Aviva)
Délégué Immobilier	Aviva Investors Real Estate France SA
Code ISIN	Actions A : FR0013418761
Date de création	Actions A : 4 novembre 2019
Durée de placement recommandée	10 ans
Classes d'actif	Immobilier direct et indirect, titres financiers
Calcul de la valeur liquidative	Bi-mensuel
Endettement	40 % maximum de la valeur des actifs immobiliers et 10% de la valeur des autres actifs
Dépositaire	Société Générale Securities Services France

Principaux frais

Frais d'entrée acquis à l'OPCI	Actions A : 2,95% TTC maximum
Frais d'entrée non acquis à l'OPCI	Néant
Frais de fonctionnement et de gestion maximums (% de l'actif net)	Actions A : 2,2% TTC maximum, dont 1,6% TTC de commission de gestion
Frais de sortie	0%
Commissions de mouvement	Actifs immobiliers : Néant Titres financiers : Entre 0 et 240€ par opération
Commission de surperformance	30% TTC au-delà de 5% de performance

Information importante

Cet Organisme de Placement Collectif en Immobilier (OPCI) est exposé aux risques du secteur immobilier (détenue directe ou indirecte d'immeubles) et des marchés financiers. Les principaux risques sont les suivants :

Risque de perte en capital : l'OPCI n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et qu'il peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient réaliser un investissement dans un OPCI que s'ils sont en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

Risques liés à des investissements dans des actifs immobiliers : les variations des marchés immobiliers français et étrangers peuvent entraîner des variations de la valeur des immeubles, tout comme des variations du marché locatif (risque de vacance ou d'impayés) ainsi que du niveau des prestations techniques des immeubles.

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.

Risques liés aux instruments financiers : l'OPCI peut investir dans titres de sociétés cotées. Les marchés peuvent fluctuer à la hausse comme à la baisse et avoir une incidence positive et négative sur la valeur liquidative du placement. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

Risque de liquidité : le marché immobilier offre une liquidité restreinte. Des demandes soutenues de rachat d'actions de l'OPCI peuvent avoir une incidence défavorable sur le prix de vente des immeubles qui pourraient devoir être cédés dans un délai limité et donc impacter de manière défavorable la valeur liquidative des actions de l'OPCI. Dans certains cas, vos demandes de rachat pourraient être plafonnées ou suspendues par la Société de Gestion, en tout ou en partie, pendant un certain délai.

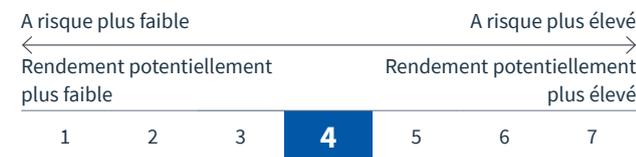
Risques liés à l'endettement : La SPPICAV pourra avoir recours à l'endettement notamment dans le cadre du financement de ses acquisitions et autres travaux. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPICAV mais également les risques de perte.

Risque de Durabilité : La SPPICAV est exposée à un risque en matière de durabilité. En cas de survenance d'un événement ou d'une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance, celui-ci pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la Valeur Liquidative.

La stratégie d'investissement de la SPPICAV sur la poche financière intègre des critères extra-financiers selon une approche contraignante et matérielle visant à exclure les valeurs les plus mal notées en ESG, notamment afin de réduire l'impact potentiel du risque en matière de durabilité.

Pour de plus amples informations concernant les risques, veuillez vous référer au prospectus, à la section « Profil de risque », qui les présente dans leur intégralité. Le prospectus et le DICI de l'OPCI sont disponibles sur internet www.avivainvestors.fr ou sur demande auprès d'Aviva Investors France, 14 rue Roquépine, 75008 Paris

Profil de rendement / risque



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

La catégorie la plus faible ne signifie pas « sans risque »

* Source : Aviva Investors France. Cette répartition est donnée à titre indicatif. Elle ne constitue pas un conseil en investissement, à l'achat comme à la vente. L'allocation réelle de l'OPCI pourra s'écarter de l'allocation cible, en fonction des variations de valeurs des actifs détenus et de la stratégie de gestion.