

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

AFER IMMO

Société de gestion : OFI Invest Real Estate SGP –127-129 Quai du Président Roosevelt 92130 Issy-les-Moulineaux

Ofi Invest Real Estate SGP est agréée (n° GP-17000003) et réglementée par l'Autorité des marchés financiers (AMF)

Pour de plus amples informations, vous pouvez contacter votre conseiller habituel ou le Service Clients de la société de gestion de portefeuille au : 01 40 68 18 00 ou consulter le site www.ofi-invest-re.com/sgp

Les informations clés ici fournies sont exactes et à jour au 31 juillet 2025.

Avertissement : 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 : Le véhicule prend la forme d'une société civile immobilière (SCI) à capital variable, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 538 641 259.

Durée : Cette SCI a été créée pour une durée de 99 ans.

Objectifs : La SCI sera gérée, de façon discrétionnaire. Les objectifs de gestion visent à proposer une récurrence de revenus locatifs et perspective de plus-value à long terme sur un patrimoine immobilier diversifié (bureaux, commerces, logistiques, hôtels, santé, etc.) situés principalement en France. Il est susceptible d'être composé à la fois d'immeubles détenus directement ou indirectement, de biens, de droits immobiliers, de valeurs mobilières, de titres de sociétés immobilières, de parts de SCPI (sociétés civiles de placement immobilier) et/ou d'OPCI (organismes de placement collectif immobilier).

Stratégie d'investissement : La stratégie d'investissement globale de la SCI vise à constituer un portefeuille diversifié alloué en trois « poches » : une poche immobilière, une poche financière et une poche de liquidité.

L'allocation stratégique du portefeuille de la SCI sera la suivante :

- **Poche immobilière** : entre 75% et 100% de la valeur globale des actifs gérés.
- **Poche financière** : jusqu'à 15% de la valeur globale des actifs gérés investis en actions de sociétés cotées françaises et européennes, obligations et autres titres de créance, et en parts d'OPCVM/FIA investis en actions et/ou obligations. L'ensemble de ces actifs devra être lié à l'immobilier. Le Gérant s'interdit d'investir dans des titres de titrisation (RMBS, CMBS, etc.).
- **Poche de liquidité** : aux alentours de 5% de la valeur globale des actifs gérés, soit dans une fourchette comprise entre 0 % et 10 % de la valeur globale des actifs gérés, qui peut être investie dans des titres de créance et instruments du marché monétaire directement ou via des OPCVM monétaires.

La SCI pourra avoir recours à des emprunts bancaires ou non-bancaires directement ou indirectement au travers de ses filiales ou participations. La SCI limitera son ratio d'endettement à 40% de la valeur de ses actifs immobiliers, ce ratio comprendra 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 SCI ou des sociétés détenues directement ou indirectement par la SCI, le cas échéant au prorata de la participation dans lesdites sociétés.

La SCI peut distribuer des dividendes.

Souscriptions et retraits : La valeur liquidative sera calculée chaque mois sur la base des comptes arrêtés le dernier jour ouvré du mois calendaire précédent. Elle sera mise à la disposition des associés au plus tard 15 jours ouvrés suivant la date de l'arrêt des comptes. Les souscriptions seront exécutées sur la base de la dernière valeur liquidative connue à la date de ladite souscription.

Le délai de règlement du retrait, est de 30 jours ouvrés à compter de la date d'établissement de la valeur liquidative des parts sociales. Toutefois, ce délai pourra être porté au maximum à 2 mois calendaires si les contraintes de liquidité de la Société l'exigent. Pour le cas où les demandes de retrait nécessiteraient la vente d'éléments d'actifs de la Société, le remboursement des apports ne pourra intervenir que postérieurement à la réalisation desdits éléments d'actifs. Plus généralement, la Société de gestion pourra suspendre les retraits pour une période maximum de 9 mois en cas de retraits significatifs ou dans un marché durablement baissier. Les conditions de sortie sont précisées dans les statuts de la société.

Investisseurs visés : Les parts sont réservées à tout organisme du secteur de l'assurance, y compris de retraite professionnelle, souscrivant pour le compte de tous souscripteurs de contrat d'assurance-vie et, de capitalisation et s'adresse aux souscripteurs ayant la connaissance et l'expérience requises pour comprendre les caractéristiques et risques de l'investissement immobilier, recherchant la performance d'un placement à long terme (10 ans) dans les classes d'actifs décrites ci-avant dans les « Objectifs » et capable de supporter une perte en capital à savoir la perte totale ou partielle des sommes investies. Les parts ne pourront être 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.

Dépositaire : Société Générale S.A.

Coûts au fil du temps : 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. 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 récupérez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%). Pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire
- Que 10 000 EUR sont investis.

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans
Coûts totaux	747 €	2275 €	4718€
Incidence des coûts annuels (*)	7.47%	3.76% chaque année	3.21% 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 5.91% avant déduction des coûts et de 2.70% 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.

Composition des coûts :

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie	Si vous sortez après 1 an.	
Coûts d'entrée	5% maximum de la valeur de votre investissement.	500 EUR
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coûts de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit pourrait le faire.	0 EUR
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	2.34% de la valeur de votre investissement. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année suivante.	222 EUR
Coûts de transaction	0,26% 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.	25 EUR
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats	Nous ne facturons pas de commissions sur les résultats pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit pourrait le faire.	0 EUR

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

Période de détention recommandée : 10 ans en raison de la nature illiquide de l'investissement immobilier.

La durée de détention recommandée de 10 ans a pour objet de minimiser votre risque de perte en capital en cas de rachat. Toutefois, même après cette période de 10 ans, le risque de perte en capital demeure.

Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour. Le délai de règlement du retrait est de 30 jours ouvrés à compter de la date d'établissement de la valeur liquidative des parts sociales. Toutefois, ce délai pourra être porté à deux mois calendaires si les contraintes de liquidité de la SCI l'exigent. Pour le cas où les demandes de retrait nécessiteraient la vente d'éléments d'actifs de la SCI, le remboursement des apports ne pourra intervenir que postérieurement à la réalisation desdits éléments d'actifs. Plus généralement, les remboursements au titre des demandes de retrait peuvent être suspendus provisoirement pour une période maximum de 9 mois par le gérant en cas de retraits significatifs ou dans un marché durablement baissier. Les conditions de sortie sont précisées dans les statuts de la société.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Pour toute réclamation relative à la SCI, vous pouvez contacter Ofi Invest Real Estate SGP :

- Soit par voie postale : Ofi Invest Real Estate SGP – 127-129 Quai du Président Roosevelt 92130 Issy-les-Moulineaux
- Soit directement via le site internet à l'adresse suivante : contact-re-sgp@ofi-invest.com

Vous recevrez, par nos services :

- Un accusé-réception dans un délai de dix jours ouvrables, à compter de la date d'envoi de la réclamation sauf si la réponse vous est apportée dans l'intervalle ;
- Une réponse dans un délai maximal de deux mois (sauf en cas de circonstances particulières qui vous seront dûment justifiées).

Si, à la suite de votre réclamation, la réponse apportée ne devait pas vous convenir, vous pourrez également saisir le Médiateur de l'AMF via le lien suivant : www.amf-france.org ou écrire à l'adresse suivante : Médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers, 17 place de la Bourse, 75082 Cedex 02.

Autres informations pertinentes

Lieu et modalités d'obtention d'informations sur la SCI : Les documents d'information (statuts, rapport annuel du dernier exercice, caractéristiques détaillées) 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 :127-129 Quai du Président Roosevelt 92130 Issy-les-Moulineaux-France/ contact-re-sgp@ofi-invest.com.

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.ofi-invest-re.com/sgp. Les informations sur les performances passées sont également disponibles sur le site internet. Les données relatives aux performances passées sont présentées sur 10 ans.

Catégorisation SFDR : Article 8. La SCI fait la promotion de caractéristiques environnementales et/ou sociales et de gouvernance au sens de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (le « Règlement SFDR »), mais ne fait pas de cette promotion un objectif d'investissement durable. Pour plus d'informations relatives à la finance durable, nous vous invitons à consulter le site internet dans la partie « Notre démarche ESG » : <https://www.ofi-invest-re.com/sgp/>