

Objectifs

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 MULTI FONCIER PART C/D • ISIN : FR0013246253

Cet OPC est géré par Ofi Invest Asset Management - Aéma Groupe

Société Anonyme à Conseil d'Administration - 127-129, quai du Président Roosevelt – 92130 Issy-les-Moulineaux

Appelez le 01 40 68 12 94 pour de plus amples informations ou consulter le site <http://www.ofi-invest-am.com>

L'Autorité des marchés financiers (AMF) est chargée du contrôle d'Ofi Invest Asset Management en ce qui concerne ce document d'informations clés.

Ofi Invest Asset Management est agréée (sous le n° GP-92-12) et réglementée par l'AMF.

Date de production du document d'informations clés : 16/04/2026

En quoi consiste ce produit ?

Type : Fonds d'Investissement à Vocation Générale (FIVG) de droit français créé sous la forme d'un Fonds Commun de Placement (ci-après le « FCP »)

Durée : Ce produit n'a pas de date d'échéance, bien qu'il ait été créé pour une durée de 99 ans. Il pourrait être liquidé ou fusionné avec un autre fonds dans les conditions indiquées dans le règlement du FCP.

Objectifs : Le FCP a pour objectif de proposer, sur la durée de placement recommandée, une exposition aux marchés financiers en investissant dans des titres de capital et des titres de créance liés directement ou indirectement à l'immobilier. Le secteur de l'immobilier comprend des sociétés dont l'activité est l'achat, la vente, la location, la gestion et le financement de biens immobiliers, tels que des bureaux, des centres commerciaux, immeubles résidentiels, maisons de repos, entrepôts etc... Le FCP pourra être investi de 0 à 80% de l'actif net en actions de sociétés du secteur immobilier de toutes capitalisations et de toutes zones géographiques, notamment de l'Union Européenne. Ces titres relèveront directement ou indirectement du secteur immobilier (principalement des sociétés de foncières cotées). Le portefeuille pourra également détenir des titres de créance de 0 à 100% de l'actif net émis par des sociétés du secteur immobilier. Ces titres prendront la forme d'obligations à taux fixe, obligations à taux variable, obligations indexées sur l'inflation. Il pourra également détenir des titres subordonnés telles que des obligations perpétuelles (hors convertibles contingentes) de façon accessoire. Ces titres seront émis par des émetteurs du secteur privé ou public relevant de toutes notations et de toutes zones géographiques.

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. Pour la détermination de la notation de l'émission, la société de gestion peut se fonder à la fois sur ses propres analyses du risque de crédit et sur les notations des agences de notation, sans s'appuyer mécaniquement ni exclusivement sur ces dernières. Ces titres relèveront directement ou indirectement du secteur immobilier (principalement des sociétés de foncières cotées).

La gestion du fonds sera conduite de telle sorte que la sensibilité du FCP aux taux demeure comprise entre -1 et +5 - Les titres détenus seront libellés en euros ou autres devises.

Le portefeuille peut être investi dans la limite de 100% de l'actif net en parts ou actions d'OPCVM ou fonds d'investissement alternatifs de droit français ou étrangers conformément au code monétaire et financier. L'exposition du portefeuille au secteur immobilier pourra être effectuée de façon accessoire au travers de fonds professionnels spécialisés européens.

Les instruments dérivés et intégrant des dérivés pourront être utilisés pour exposer et ou couvrir le FCP aux marchés actions et de taux et celui des devises. Le risque global du FCP est calculé selon la méthode de la Value-at-Risk. Le niveau de l'effet de levier indicatif du FCP est de 200%. Toutefois, le FCP aura la possibilité d'atteindre un niveau de levier plus élevé.

Indice de référence : Compte tenu de l'objectif de gestion et la stratégie mise en œuvre, il ne peut être indiqué d'indicateur de référence pertinent. Toutefois à titre indicatif, la performance du FCP pourra être comparée a posteriori à celle de l'indice composite (cours de clôture, dividendes réinvestis) suivant :

- 50% FTSE EPRA GLOBAL couvert en euro (GPCSH15 Index). La série FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series représente les tendances générales des actions immobilières éligibles dans le monde entier. Les activités pertinentes sont définies comme l'investissement dans des biens immobiliers ainsi que le développement de biens immobiliers qui génèrent des revenus. La série d'indices

couvre désormais les indices mondiaux, développés et émergents, ainsi que le marché britannique AIM.

- 50% Bloomberg Euro Aggregate REITS Total return (I03172EU Index). L'indice Bloomberg Euro Aggregate REITS Total Return Unhedged est un indice de référence qui mesure la composante corporate REITS de l'indice Euro Aggregate. Il comprend des titres investment grade à taux fixe et libellés en euros.

Le FCP est géré de façon active. L'allocation d'actifs et la performance peuvent être différents de celles de la composition de l'indicateur de référence.

Modalités de souscription-rachat : L'investisseur peut demander la souscription de ses parts soit en montant, soit en nombre de parts et le rachat en nombre de parts chaque jour de bourse auprès du centralisateur Société Générale S.A. (32, rue du Champ de Tir - 44000 Nantes - France). L'heure limite de réception des ordres qui sont traités à cours inconnu sur la base de la prochaine valeur liquidative est fixée à 12h, le jour ouvré précédant le jour de calcul de la valeur liquidative. Pour les souscriptions ou les rachats qui passent par l'intermédiaire d'un autre établissement, un délai supplémentaire pour acheminer ces ordres est nécessaire pour le traitement des instructions.

La valeur liquidative est calculée chaque jour de bourse à Paris à l'exception des jours fériés légaux.

Ce FCP capitalise et/ou distribue ses sommes distribuables.

Un mécanisme de plafonnement des rachats a été mis en place par la Société de Gestion dans le cadre de sa valorisation. Pour plus d'informations sur ce mécanisme, veuillez-vous reporter au prospectus.

Investisseurs de détail visés : Ce FCP est tous souscripteurs, il est plus particulièrement destiné à servir de support à des contrats d'assurance vie en unité de compte souscrits sous l'égide de l'A.F.E.R. auprès d'Abeille Vie et d'Abeille Epargne Retraite. Il est conseillé aux investisseurs potentiels d'avoir un horizon de placement de 8 ans minimum. Le capital n'est pas garanti pour les investisseurs et ces derniers doivent être capables d'assumer des pertes égales au montant de leur investissement dans le FCP. Les parts du FCP ne peuvent être souscrites par des U.S. Persons (cf. rubrique "Souscripteurs concernés et profil de l'investisseur type" du prospectus).

Recommandation : la durée de placement recommandée est de 8 ans. Ce FCP pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport dans les 8 ans.

Dépositaire : SOCIETE GENERALE SA

Centralisateur : SOCIETE GENERALE SA

Adresse : 32, rue du Champ-de-tir — 44000 Nantes (France)

Les documents d'information (règlement, 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 Asset Management – Direction Juridique
127-129, quai du Président Roosevelt – 92130 Issy-les-Moulineaux

La valeur d'actif net du FCP est disponible sur le site de l'AMF (www.amf-france.org) ainsi que sur le site internet de la Société de Gestion (www.ofi-invest-am.com).

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

Indicateur Synthétique de Risque :



! L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pour la durée de détention recommandée. Le risque réel peut être différent si vous optez pour une sortie avant la durée de détention recommandée, et vous pourriez obtenir moins en retour. L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque du produit par rapport à d'autres produits. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et 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. Ce produit ne vous expose pas à des obligations ou engagements financiers supplémentaires. Ce produit ne prévoit pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Les autres risques matériellement pertinents mais non repris dans l'Indicateur Synthétique de Risque sont :

- Risque de crédit : l'émetteur d'un titre de créance détenu par le FCP n'est plus en mesure de payer les coupons ou de rembourser le capital.
- Risque de liquidité : l'impossibilité pour un marché financier d'absorber les volumes de transactions peut avoir un impact significatif sur le prix des actifs.
- Risque de contrepartie : l'investisseur est exposé à la défaillance d'une contrepartie ou à son incapacité à faire face à ses obligations contractuelles dans le cadre d'une opération de gré à gré.

Scénarios de performance

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

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 meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne du produit à horizon un an et sur la durée d'investissement recommandée. Ils sont calculés à partir d'un historique de longueur minimum de dix ans. En cas d'historique insuffisant, celui-ci est complété sur la base d'hypothèses retenues par la société de gestion. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Période de détention recommandée : 8 ans Pour un investissement de : 10 000 €		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans
Scénarios			
Minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.		
Tensions	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	6 740 €	5 110 €
	Rendement annuel moyen	-32,57 %	-8,04 %
Défavorable*	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	6 740 €	7 480 €
	Rendement annuel moyen	-32,57 %	-3,57 %
Intermédiaire*	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	9 270 €	8 580 €
	Rendement annuel moyen	-7,33 %	-1,90 %
Favorable*	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	10 940 €	14 530 €
	Rendement annuel moyen	9,43 %	4,78 %

Les scénarios se sont réalisés pour un investissement (par rapport à un historique de valeurs liquidatives constatées) effectué :

- entre 10/2015 et 10/2023 pour le scénario défavorable ;
- entre 03/2016 et 03/2024 pour le scénario intermédiaire ;
- entre 08/2013 et 08/2021 pour le scénario favorable.

Que se passe-t-il si la SGP n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le FCP est une copropriété d'instruments financiers et de dépôts distincte de la Société de Gestion. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du FCP conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du FCP est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du FCP.

Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne devra vous informer au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble de ces coûts sur votre 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. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles. Nous avons supposé :

- 10 000 € sont investis ;
- 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.

Coûts au fil du temps

Investissement : 10 000 €	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans
Coûts totaux	1 140 €	2 126 €
Incidence des coûts annuels*	11,55 %	2,85 % 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 0,94 % avant déduction des coûts et de -1,90 % après cette déduction.

Composition des coûts

Coûts ponctuels d'entrée ou de sortie		Si vous sortez après 1 an
Coût d'entrée	10,00 % du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Il s'agit du montant pouvant être prélevé sur votre capital avant que celui-ci ne soit investi. Dans certains cas, vous pourriez payer moins.	Jusqu'à 1 000 €
Coût de sortie	Aucun coût de sortie n'existe pour ce produit.	Néant
Coûts récurrents estimés		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	1,41 % de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours l'exercice de septembre 2025. Ce chiffre peut varier d'un exercice à l'autre.	141 €
Coûts de transaction	0,14 % 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.	14 €
Coûts accessoires		
Commission liée aux résultats	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	0 €

* Aucune commission de souscription ne sera prélevée dans le cadre des contrats d'assurance vie en unité de compte souscrits sous l'égide de l'A.F.E.R. auprès d'Abeille Vie et d'Abeille Epargne Retraite

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

Durée de détention recommandée : 8 ans

Vous pouvez à tout moment procéder au rachat de votre investissement. Toutefois la durée de placement recommandée ci-contre a pour objet de minimiser votre risque de perte en capital en cas de rachat avant cette période même si celle-ci ne constitue pas une garantie.

Le FCP a mis en place un dispositif de plafonnement des rachats (« Gates »).

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Pour toute réclamation relative au FCP, le souscripteur peut consulter son conseiller ou contacter Ofi Invest Asset Management

- soit par voie postale : Ofi Invest Asset Management - 127-129 quai du Président Roosevelt – 92130 Issy les Moulineaux – France
- soit directement à l'adresse suivante : contact.am@ofi-invest.com ou sur le site internet : www.ofi-invest-am.com

En cas de désaccord sur la réponse apportée, il est également possible de saisir le Médiateur de l'AMF via le lien suivant : www.amf-france.org (rubrique médiation) ou écrire à l'adresse suivante : Médiateur de l'AMF, Autorité des Marchés Financiers, 17 place de la Bourse, 75082 Paris Cedex 02.

Autres informations pertinentes

Lorsque ce produit est utilisé comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance sur la vie ou de capitalisation, les informations complémentaires sur ce contrat, telles que les coûts du contrat, qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, le contact en cas de réclamation et ce qui se passe en cas de défaillance de l'entreprise d'assurance sont présentées dans le document d'informations clés de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance conformément à son obligation légale.

Catégorisation SFDR : Article 6

Les informations sur les performances passées du FCP présentées sur 5 ans ainsi que les calculs des scénarios de performance passées sont disponibles à l'adresse suivante : <https://www.ofi-invest-am.com/produits>.

La Politique de rémunération et éventuelles actualisations sont disponibles sur le site internet www.ofi-invest-am.com et un exemplaire sur papier pourra être mis à disposition gratuitement ou sur simple demande écrite à l'adresse ci-dessus.

La responsabilité d'Ofi Invest Asset Management 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 du FCP.