

Ce document fournit des informations essentielles aux investisseurs de ce fonds. Il ne s'agit pas d'un document promotionnel. Les informations qu'il contient vous sont fournies afin de vous aider à comprendre en quoi consiste un investissement dans ce fonds et quels risques y sont associés. Il vous est conseillé de le lire pour décider en connaissance de cause d'investir ou non.

AVIVA PATRIMOINE IMMOBILIER est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) géré par Aviva Investors France, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP-97-114. Il est accessible exclusivement en unité de compte au sein d'un contrat d'assurance vie. La société civile immobilière (SCI) AVIVA PATRIMOINE IMMOBILIER ne fait pas l'objet d'une offre au public et n'est pas agréée par l'AMF.

PRESENTATION

Dénomination	AVIVA PATRIMOINE IMMOBILIER
Forme	Société civile à capital variable
Date de clôture de l'exercice	30 septembre
Gérant	Aviva Investors France
Commissaire aux comptes	PriceWaterhouseCoopers
Dépositaire	Société Générale
Expert immobilier	BNP Paribas Real Estate Valuation France
Associés	Aviva Vie, Locamat
Durée de vie statutaire	Quatre-vingt-dix-neuf (99) ans
Durée de placement recommandée	Dix (10) ans

OBJECTIFS ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

AVIVA PATRIMOINE IMMOBILIER a pour objectif de proposer une récurrence de revenus locatifs et une perspective de plus-value à long terme sur un patrimoine immobilier diversifié (bureaux, commerces, résidentiel, etc.) situé à Paris, en proche couronne et dans les grandes métropoles régionales.

Cet objectif de gestion se réalisera au travers d'investissement dans des actifs immobiliers qui seront complétés par des liquidités. Chaque poche d'actifs sera gérée de façon discrétionnaire.

AVIVA PATRIMOINE IMMOBILIER n'aura pas recours directement à l'endettement afin de limiter les sources de risque.

Stratégie adoptée pour la poche immobilière

Les actifs immobiliers représenteront entre 90% et 100% de l'actif de la SCI. Le patrimoine immobilier sera susceptible d'être composé à la fois d'immeubles détenus directement ou indirectement, biens, droits immobiliers, valeurs mobilières, titres de sociétés immobilières, SCPI (sociétés civiles de placement immobilier) et/ou OPCV (organismes de placement collectif immobilier).

Les actifs immobiliers pourront être détenus directement et/ou au travers de sociétés à prépondérance immobilière. Les actifs immobiliers

seront majoritairement des immeubles à usage de bureau, commerce et résidentiel situés à Paris, en proche couronne et dans les grandes métropoles régionales.

Les immeubles détenus seront situés dans des marchés actifs et à des emplacements recherchés. Les immeubles seront de taille moyenne par rapport à leur marché de manière à permettre des arbitrages faciles à terme.

Les actifs acquis pourront ne pas être totalement loués, ou être loués à des valeurs inférieures au marché lors de leur acquisition, et ils pourront nécessiter des travaux d'amélioration.

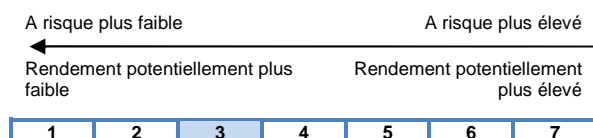
Stratégie adoptée pour la gestion de la liquidité

La poche de liquidité devra se stabiliser aux alentours de 5 %, soit dans une fourchette comprise entre 0 % et 10 % de l'allocation globale. L'actif de la SCI pourra être investi dans des titres de créance et instruments du marché monétaire tels que des bons du trésor, des certificats de dépôt, billets de trésorerie, etc., directement ou via des OPCVM monétaires.

Il est entendu que l'allocation des actifs pourra évoluer en fonction des opportunités d'investissement.

Recommandation : ce fonds pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant 10 ans.

PROFIL DE RISQUE



L'indicateur de risque de votre SCI a été actualisé suite à l'entrée en vigueur du Règlement 1286/2014 dit « PRIIPS ». Ce règlement prévoit en effet une nouvelle méthode de calcul de l'indicateur de

risque des fonds d'investissement alternatifs tels que la SCI AVIVA PATRIMOINE IMMOBILIER.

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

La catégorie de risque la plus faible n'est pas synonyme d'investissement sans risque.

Le profil de risque du support prend en compte les spécificités et les cycles du marché immobilier.

Risques importants pour la SCI non pris en compte dans cet indicateur :

Risque en capital

Le support en unités de compte AVIVA PATRIMOINE IMMOBILIER n'offre aucune garantie de performance ou de capital. De ce fait, le capital initialement investi pourrait ne pas être restitué ou ne l'être que partiellement. Un investissement dans le support en unités de compte AVIVA PATRIMOINE IMMOBILIER par un souscripteur qui ne serait pas en mesure de supporter les conséquences d'une éventuelle perte est déconseillé.

Risques liés au marché de l'immobilier

Les investissements réalisés par la SCI seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De très 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 immobiliers détenus, mais également sur les revenus locatifs des immeubles. AVIVA PATRIMOINE IMMOBILIER

Aviva Patrimoine Immobilier – caractéristiques principales

Les informations fournies ici sont exactes et à jour au 26 février 2020

pourra, par exemple, être amenée à supporter la défaillance d'un locataire conduisant à un défaut de paiement, donc à une baisse des revenus locatifs et de ses performances. En cas d'acquisition d'immeuble à construire ou de conclusion de contrat de promotion immobilière, la SCI pourra être exposée à la défaillance de ses cocontractants et aux aléas de la construction et de la mise en location. Aucune assurance ne peut être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus par AVIVA PATRIMOINE IMMOBILIER.

Risque de gestion discrétionnaire

La performance d'AVIVA PATRIMOINE IMMOBILIER dépend de l'allocation d'actifs faite par le Gérant. Il existe un risque que la SCI n'investisse pas à tout moment sur les marchés ou sur les actifs les plus performants. De même, les actifs sélectionnés pourraient ne pas délivrer la meilleure performance correspondant aux objectifs de gestion initialement fixés.

Risque de taux et de crédit

En cas de hausse des taux, la valeur des investissements en instruments obligataires ou en titres de créance baissera entraînant celle de la valeur des actifs d'AVIVA PATRIMOINE IMMOBILIER. Ces actifs seront aussi amenés à baisser si l'émetteur d'une obligation ou d'un titre de créance voyait sa notation se dégrader ou ne pouvait plus payer les coupons ou rembourser le capital.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité mesure la difficulté que pourrait avoir AVIVA PATRIMOINE IMMOBILIER à céder des actifs immobiliers physiques dans un court délai pour faire face à des demandes de rachat présentées par des associés d'AVIVA PATRIMOINE IMMOBILIER.

SOUSCRIPTEURS CONCERNES

La société AVIVA PATRIMOINE IMMOBILIER est destinée à servir de support en unités de compte aux contrats collectifs d'assurance sur la vie multi-supports proposés par AVIVA. L'investissement par les souscripteurs en unités de compte AVIVA PATRIMOINE IMMOBILIER se traduit par la souscription de parts de la SCI par les seuls associés.

Dans ce cadre, les unités de compte AVIVA PATRIMOINE IMMOBILIER sont destinées à tous souscripteurs recherchant la performance d'un placement à long terme adossé à de l'immobilier diversifié (bureaux, commerces, résidentiel, etc.) situé en France.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans les unités de comptes AVIVA PATRIMOINE IMMOBILIER dépend de la situation personnelle du souscripteur au contrat d'assurance. Pour le déterminer, il doit tenir compte de son patrimoine, de ses besoins actuels et de la durée recommandée de placement mais également de son souhait de prendre des risques ou de privilégier un investissement prudent. Il est également fortement recommandé de diversifier suffisamment ses investissements afin de ne pas s'exposer uniquement aux risques du support en unités de compte AVIVA PATRIMOINE IMMOBILIER.

VALEUR LIQUIDATIVE

La valeur liquidative des parts de la société AVIVA PATRIMOINE IMMOBILIER sera calculée le 1^{er} jour ouvré de chaque mois, sur la base des comptes arrêtés le dernier jour ouvré du mois précédent. La valeur liquidative des parts sera communiquée aux associés et souscripteurs au plus tard le premier jour ouvré du mois suivant son calcul. Chaque nouvelle valeur liquidative entre en vigueur le premier jour ouvré suivant sa date de publication. La valeur liquidative est publiée sur le site internet www.aviva.fr.

LIMITATION ET SUSPENSION DES SOUSCRIPTIONS

Compte tenu de la stratégie d'investissement, le nombre de parts disponibles à la commercialisation pourra être limité dans le cadre d'enveloppes de souscription. Le gérant pourra suspendre temporairement la souscription de parts nouvelles dès lors que l'intérêt des associés et des souscripteurs le commande ou que des circonstances exceptionnelles l'exigent.

En cas de suspension des souscriptions, l'établissement et la publication de la valeur liquidative continueront d'être assurés sans que lesdits établissements et publications constituent une remise en cause de la suspension des souscriptions. Les demandes de souscription intervenues lors de la suspension seront considérées comme nulles et non avenues.

L'information de la suspension de souscription de nouvelles parts, ainsi que la réouverture des souscriptions, sera communiquée aux associés et aux souscripteurs sur le site internet www.aviva.fr.

FRAIS

Les frais servent à couvrir les coûts d'exploitation de la SCI y compris les coûts de commercialisation et de distribution des parts, ces frais réduisent la performance potentielle du support.

Frais ponctuels prélevés avant ou après investissement

Frais d'entrée	Néant
Frais de sortie	Néant

Frais prélevés par le fonds sur une année (hors frais d'exploitation immobilière)

Frais de fonctionnement et de gestion	2,05 % maximum de l'actif net réévalué (ANR)
---------------------------------------	--

Le pourcentage des frais courants peut varier d'une année sur l'autre. Les reportings précisent le montant annuel des frais payés. Les Caractéristiques Détaillées du support précisent l'ensemble des frais associés à Aviva Patrimoine Immobilier, dont les frais d'exploitation immobilière.

Régime fiscal

Les revenus éventuels générés par l'investissement en unités de compte AVIVA PATRIMOINE IMMOBILIER relèvent de la fiscalité applicable à l'assurance vie. Les informations délivrées par la société de gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values ou revenus éventuels est fonction de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

PERFORMANCES PASSES

2015	2016	2017	2018	2019
6,45%	6,08%	5,15%	6,70%	10,63%

Les performances ne sont pas constantes dans le temps et les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

La devise de référence est l'euro.

INFORMATIONS PRATIQUES

Les Caractéristiques Principales et les Caractéristiques Détaillées d'AVIVA PATRIMOINE IMMOBILIER, les statuts et les reportings annuels et périodiques sont disponibles sur le site internet www.aviva.fr.