

# AVIVA PATRIMOINE IMMOBILIER

Il est fortement recommandé de diversifier vos investissements et de limiter l'investissement sur le support Aviva Patrimoine Immobilier au maximum à 15% des avoirs détenus sur le contrat/adhésion. Toutefois, dans le cadre d'une approche patrimoniale effectuée avec votre conseiller, vous pouvez décider de dépasser ce pourcentage.

## PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

### I – Présentation succincte

**Dénomination :** AVIVA PATRIMOINE IMMOBILIER

**Forme :** Société Civile à capital variable

**Gérant :** Aviva Investors Real Estate France, Société Anonyme au capital de 2.513.440 Euros, ayant son siège social à PARIS (75008), 24/26 rue de la Pépinière, inscrite au registre du Commerce de PARIS sous le numéro 434.129.649.

**Gestionnaire comptable par délégation :** GIE Aviva France

**Commissaire aux comptes :** PricewaterhouseCoopers

**Évaluateur immobilier :** BNP Paribas Real Estate

**Associé :** Aviva Vie (99,99 %) – Locamat (0,01 %)

**Durée de vie statutaire :** Quatre-vingt-dix-neuf (99) ans

**Durée de placement recommandée :** Dix (10) ans

### II - Informations concernant les placements et la gestion

#### Objectif de gestion

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.

Le patrimoine immobilier sera susceptible d'être composé à la fois d'immeubles, biens, droits immobiliers, titres de sociétés immobilières, SCPI (sociétés civiles de placement immobilier) et/ou OPCI (organismes de placement collectif immobilier).

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 termes. Cette analyse devra être réalisée pour chaque localisation sur laquelle une acquisition est envisagée.

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.

Afin d'assurer une meilleure liquidité, une poche de liquidité sera placée dans des OPCVM (organismes de placement collectif en valeurs mobilières) monétaires ou équivalents.

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

#### Stratégie d'investissement

La stratégie d'investissement relève d'une gestion discrétionnaire.

##### Stratégie adoptée pour la poche immobilière

La stratégie de la société AVIVA PATRIMOINE IMMOBILIER consiste à détenir et acquérir un patrimoine d'immeubles existants (bureaux, commerces, résidentiel,...) situés à des emplacements prisés au sein de leur marché local. Ces immeubles pourront faire l'objet d'une stratégie de valorisation commerciale (relocation de surfaces vacantes ou gestion locative visant à rehausser les loyers appliqués) pouvant impliquer des travaux d'amélioration.

La société AVIVA PATRIMOINE IMMOBILIER peut aussi acquérir des immeubles à construire (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) ou faire construire des immeubles (Contrat de Promotion Immobilière, etc) pour les mettre en location.

La mise en œuvre de cette stratégie doit permettre de développer à terme une politique d'arbitrages d'immeubles revalorisés et stabilisés, permettant de matérialiser les plus values constituées. Pour permettre d'effectuer ces arbitrages dans des conditions favorables, les immeubles acquis seront d'une taille considérée comme moyenne sur leur marché local.

Les investissements peuvent également s'opérer par le biais d'acquisitions de parts de sociétés.

##### Stratégie adoptée pour la gestion de la liquidité

La trésorerie de la société AVIVA PATRIMOINE IMMOBILIER pourra être investie dans des titres de créance et instruments du marché monétaire (certificats de dépôts, billets de trésorerie, bons du trésor...), directement ou via des OPCVM monétaires.

#### Profil de risque

Les actifs immobiliers et parts de sociétés immobilières sélectionnés par les équipes de gestion connaîtront les évolutions et aléas des marchés.

##### 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 n'être restitué 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 immobilier

Les investissements réalisés par la société AVIVA PATRIMOINE IMMOBILIER 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. La société AVIVA PATRIMOINE IMMOBILIER pourra, par exemple, être amenée à supporter la défaillance d'un locataire conduisant à un défaut de paiement et donc à une baisse des revenus locatifs et des performances de la société AVIVA PATRIMOINE IMMOBILIER. En cas d'acquisition d'immeuble à construire ou de conclusion de contrat de promotion immobilière, la société AVIVA PATRIMOINE IMMOBILIER pourra être exposée à la défaillance de ses cocontractants et aux aléas de la construction, au retard de l'achèvement ou de la mise en location. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus par la société AVIVA PATRIMOINE IMMOBILIER. Ils sont évalués à leur valeur de marché par l'évaluateur immobilier. L'évaluateur immobilier actualise mensuellement la valeur de chacun des actifs immobiliers détenus.

### **Risques de gestion discrétionnaire**

La performance de la société AVIVA PATRIMOINE IMMOBILIER dépend de l'allocation d'actifs faite par le Gérant. Il existe un risque que la société AVIVA PATRIMOINE IMMOBILIER 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.

### **Risques 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 la baisse de la valeur des actifs de la société 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.

### **Souscripteurs concernés et profil de l'investisseur type :**

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 société AVIVA PATRIMOINE IMMOBILIER 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,...) situé à Paris, en proche couronne et dans les grandes métropoles régionales.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans les unités de compte 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.

## **III - INFORMATIONS SUR LES FRAIS ET LA FISCALITE**

### **Frais d'entrée :**

Néant

### **Frais de sortie :**

Néant

### **Frais de fonctionnement et de gestion :**

Les frais de fonctionnement et de gestion annuels sont de 2,05 % maximum de l'actif net réévalué (ANR)

Ces frais intègrent les honoraires liés à :

- la gestion du patrimoine immobilier, au suivi des travaux et à l'acquisition / cession d'actifs immobiliers,
- la gestion de la liquidité,
- la gestion administrative, comptable et financière.

### **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. Nous vous conseillons de vous renseigner à ce sujet auprès de votre conseiller commercialisant le support AVIVA PATRIMOINE IMMOBILIER.

## **IV - INFORMATIONS D'ORDRE COMMERCIAL**

### **Date de création :**

5 février 1975.

### **Date de clôture de l'exercice :**

La date de clôture de l'exercice est fixée au 30 Septembre.

### **Limitation et Suspension des souscriptions :**

Le Gérant pourra suspendre temporairement la souscription de parts nouvelles dès lors que des circonstances exceptionnelles l'exigent ou que l'intérêt des Associés le commande.

Compte tenu de la stratégie d'investissement, le nombre de parts disponible à la commercialisation est limité. Lors de la 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.

Dans l'hypothèse où la situation du marché immobilier serait favorable, la gérance pourra être amenée à augmenter le montant de la souscription

L'information de la suspension de souscription de nouvelles parts sera communiquée aux Associés et aux souscripteurs dans les trois jours ouvrés suivants la prise de décision du Gérant sur le site internet d'Aviva. L'information de la réouverture des souscriptions sera disponible dans les mêmes conditions.

Dans tous les cas, le Gérant est habilité à recevoir des Associé(s) leurs souscriptions en numéraire dans les limites du capital autorisé d'un montant de 200.000.000 €, lequel constitue le capital social statutaire plafond.

### **Date et périodicité de calcul de la valeur liquidative :**

La valeur liquidative des parts de la société AVIVA PATRIMOINE IMMOBILIER sera calculée le 1<sup>er</sup> jour ouvré de chaque mois, sur la base des comptes arrêtés le dernier jour ouvré du mois précédant. 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.

### **Lieu et modalités de publication ou de communication de la valeur liquidative :**

La valeur liquidative est publiée sur le site internet d'Aviva dont l'adresse est la suivante : <http://www.aviva.fr/>

## **Mode de valorisation des actifs de la société AVIVA PATRIMOINE IMMOBILIER**

### **Actifs Immobiliers**

Ils sont évalués à leur valeur de marché par l'évaluateur immobilier. L'évaluateur immobilier actualise mensuellement la valeur de chacun des actifs immobiliers détenus.

### **Actifs Immobiliers indirects**

Les SCPI, OPCI et sociétés immobilières détenus par la société AVIVA PATRIMOINE IMMOBILIER sont valorisés respectivement à leur dernière valeur de réalisation connue, établie conformément à la réglementation applicable aux SCPI, ou estimées sur la base des dernières expertises, à leur valeur liquidative établie conformément à la réglementation applicable aux OPCI ou à leur dernière valeur liquidative connue si la société fait l'objet d'une cotation, ou en fonction de l'actif net réévalué si la société ne fait pas l'objet d'une cotation.

**Actifs Financiers**

Les parts d'OPCVM sont évaluées à leur dernière valeur liquidative connue. Les autres instruments financiers sont évalués selon des règles d'évaluation et de comptabilisation des actifs propres à chaque catégorie d'instruments financiers.

**Affectation du résultat**

Les Associés statuent chaque année sur l'affectation des résultats et peuvent décider de leur capitalisation ou de leur distribution totale ou partielle.

**Devise de libellé des parts** Euro.

**V - INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES**

Le document de présentation des caractéristiques principales de la société AVIVA PATRIMOINE IMMOBILIER et les derniers documents annuels et périodiques seront disponibles sur le site internet d'Aviva dont l'adresse est la suivante : <http://www.aviva.fr/>

Le présent document doit être remis aux souscripteurs préalablement à l'investissement sur le support des unités de compte AVIVA PATRIMOINE IMMOBILIER.