

## 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

### AVIVA IMMO SELECTION

Aviva Investors Real Estate France SGP  
SA au capital social de 2 000 000,00 euros  
810 423 392 R.C.S. Paris  
24 rue de la Pépinière 75008 Paris  
Organisme de contrôle : Autorité des Marchés Financiers (AMF) – 17 place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02

[www.aviva.fr](http://www.aviva.fr) / Appelez le 08.05.02.00.11 pour de plus amples informations

Date de publication : 18/12/2017

**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 ?

### Objectifs

La Société Civile Immobilière (SCI) AVIVA IMMO SELECTION est accessible uniquement via un investissement en unités de compte au sein de certains contrats d'assurance vie multisupport Aviva. Ce support en unités de compte fait l'objet de fenêtres de commercialisation. La SCI AVIVA IMMO SELECTION a pour objectif de faire bénéficier l'investisseur d'une perspective de valorisation à long terme d'un patrimoine immobilier physique et financier diversifié (bureaux, commerces, logistique, hôtels, santé, etc.) situé en France et dans les pays de l'Union Européenne, et de revenus locatifs réguliers, d'autre part. L'évolution de la valeur de votre investissement provient principalement de la variation de la valeur des actifs détenus par la société et des revenus potentiels générés par ces actifs (revenus locatifs, dividendes, ...). La valeur liquidative des parts de la SCI AVIVA IMMO SELECTION est calculée le 1er jour ouvré de chaque mois, sur la base des comptes arrêtés le dernier jour ouvré du mois précédent.

L'objectif de gestion de la SCI AVIVA IMMO SELECTION se traduit par : des investissements réalisés de façon directe ou indirecte dans des actifs immobiliers (80% à 100% de la valeur globale des actifs gérés de la SCI) composés à la fois d'immeubles, de biens ou droits immobiliers, et des investissements à hauteur de 10% maximum dans des actifs financiers (actions de sociétés cotées françaises et européennes, obligations et OPCVM/FIA) notamment liés à l'immobilier. Ces investissements sont complétés par des liquidités (maximum 10% de la valeur globale des actifs gérés) investies dans des titres de créance et instruments du marché monétaire, ou directement ou via des OPCVM monétaires. Le Gérant s'interdit d'investir dans des titres de titrisation. Chaque poche d'actifs est gérée de façon discrétionnaire, l'allocation des actifs est donc susceptible d'évoluer en fonction des opportunités d'investissement. AVIVA IMMO SELECTION est susceptible d'être exposée indirectement ou directement à l'endettement suivant les évolutions du marché et la stratégie d'investissement à moyen et long termes. Jusqu'à 3 ans après la date de création de la SCI, la composition de l'actif peut différer des ratios présentés ci-dessus.

### Investisseurs de détail visés

La souscription du support en unités de compte SCI AVIVA IMMO SELECTION est destinée à des investisseurs adhérents à un contrat d'assurance vie multisupports Aviva Vie :

- disposant d'un niveau de connaissance et d'expérience leur permettant d'appréhender les principales caractéristiques et les risques liés à des actifs immobiliers ;
- recherchant la performance d'un placement à long terme adossé majoritairement à de l'immobilier physique et financier diversifié (bureaux, commerces, logistique, etc.) situé en France et dans les pays de l'Union Européenne ;
- dont l'horizon de placement est de 10 ans ou plus ;
- et étant en capacité de supporter un risque de perte en capital à savoir, la perte totale ou partielle des sommes investies en unités de compte.

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

### Indicateur de risque



L'indicateur synthétique de risque part de l'hypothèse que vous conservez AVIVA IMMO SELECTION pendant 10 ans. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant cette échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

L'indicateur de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité qu'AVIVA IMMO SELECTION enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. Nous avons classé AVIVA IMMO SELECTION 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. AVIVA IMMO SELECTION ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Si nous ne sommes pas en mesure de vous verser l'intégralité des sommes dues, vous pouvez perdre une partie de votre investissement. Toutefois, vous bénéficiez du mécanisme de garantie des assurances de personnes dans le cadre de votre adhésion à l'un des contrats d'assurance vie multisupports Aviva Vie. L'indicateur de risque présenté ci-dessus ne tient pas compte de cette protection.

Scénarios de performance Investissement de 10 000€				
		1 an	5 ans	10 ans (Période de détention recom- mandée)
Scénario de tensions	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	9 331 €	8 529 €	7 959 €
	Rendement annuel moyen	-6,69%	-3,13%	-2,26%
Scénario défavorable	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	10 201 €	12 421 €	16 317 €
	Rendement annuel moyen	2,01%	4,43%	5,02%
Scénario intermédiaire	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	10 638 €	13 663 €	18 679 €
	Rendement annuel moyen	6,38%	6,44%	6,45%
Scénario favorable	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	11 119 €	15 061 €	21 430 €
	Rendement annuel moyen	11,19%	8,54%	7,92%

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 10 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000€.

Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits.

**Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement.** Ils ne constituent pas un indicateur exact. La méthodologie de calcul, basée sur une série statistique de 5 ans, a pour conséquence de présenter des scénarios de performances optimistes en cas de performances passées favorables et des scénarios de performances pessimistes en cas de performances passées défavorables. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmement défavorables, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer.

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.

## Que va me coûter cet investissement ?

Des frais s'appliquent à votre investissement d'une part au niveau du support AVIVA IMMO SELECTION et d'autre part au niveau des actifs sous-jacents.

L'incidence sur le rendement montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, et aux actifs sous-jacents, et ce pour trois périodes de détention différentes dont l'horizon d'investissement recommandé. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles.

Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000€. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir. Les rendements et coûts indiqués ne tiennent pas compte des frais du contrat d'assurance vie ou de capitalisation au sein duquel le support AVIVA IMMO SELECTION est souscrit.

### Coûts au fil du temps

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

Investissement de 10 000€ Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans
<b>Coûts totaux</b>	452,00 €	3 157,97 €	9 632,10 €
<b>Incidence sur le rendement (réduction de rendement) par an</b>	4,52%	4,52%	4,52%

### Composition des coûts

Le tableau ci-dessous détaille la composition des coûts et indique :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandé ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an			
<b>Coûts ponctuels</b>	<b>Coûts d'entrée</b>	0,00%	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement et lors des versements. Il s'agit du montant maximal que vous paierez.
	<b>Coûts de sortie</b>	0,00%	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
<b>Coûts récurrents</b>	<b>Coûts de transaction de portefeuille</b>	2,18%	L'incidence des coûts au titre des investissements (achats/ventes) dans les sous-jacents des supports d'investissement du produit.
	<b>Autres coûts récurrents</b>	2,34%	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements.
<b>Coûts accessoires</b>	<b>Commissions liées aux résultats</b>	0,00%	L'incidence des commissions liées aux résultats. Cette commission est susceptible d'être prélevée sur certains supports d'investissement s'ils surperforment leur indice de référence.
	<b>Commissions d'intéressement</b>	0,00%	L'incidence des commissions d'intéressement. Cette commission est susceptible d'être prélevée lorsque la performance de l'investissement est supérieure à un certain %.

Les rendements et coûts indiqués ne tiennent pas compte des frais du contrat d'assurance vie ou de capitalisation au sein duquel le support AVIVA IMMO SELECTION est souscrit.

Les coûts de transactions affichés correspondent aux frais de transaction moyens sur les 3 dernières années sur les investissements immobiliers et couvrent les droits, honoraires et frais liés à l'acquisition des actifs sous-jacents au produit. Cependant, l'impact de ces coûts de transaction sur la performance de la SCI sur la période est globalement neutralisé par la commission de 6% maximum supportée par les associés de la SCI lors de l'acquisition des parts de la société. Dans le cadre des contrats collectifs d'assurance sur la vie multisupports, ces commissions ne donnent pas lieu à un prélèvement lors des investissements opérés par les adhérents mais sont répercutées dans les frais de gestion et de fonctionnement prélevés annuellement.

*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 IMMO SELECTION est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) géré par Aviva Investors Real Estate France SGP, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP-15000019. Il est accessible exclusivement en unité de compte au sein d'un contrat d'assurance vie. La société civile immobilière (SCI) AVIVA IMMO SELECTION ne fait pas l'objet d'une offre au public et n'est pas agréée par l'AMF.

#### PRESENTATION

<b>Dénomination</b>	AVIVA IMMO SELECTION
<b>Forme</b>	Société civile à capital variable
<b>Date de création</b>	27 Juillet 2015
<b>Gérant</b>	Aviva Investors Real Estate France SGP (AIREF SGP)
<b>Commissaire aux comptes</b>	PriceWaterhouseCoopers
<b>Dépositaire</b>	Société Générale
<b>Expert immobilier</b>	Jones Lang LaSalle Expertise
<b>Associés</b>	Aviva Vie, Locamat
<b>Durée de vie statutaire</b>	Quatre-vingt-dix-neuf (99) ans
<b>Durée de placement recommandée</b>	Dix (10) ans

#### OBJECTIFS ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

AVIVA IMMO SELECTION 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, logistique, hôtels, etc.) situé en France et dans les pays de l'Union Européenne.

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

Dans un premier temps, AVIVA IMMO SELECTION n'aura pas recours directement à l'endettement mais pourra néanmoins être exposé indirectement à travers ses filiales et ses participations. La stratégie d'endettement d'AVIVA IMMO SELECTION sera néanmoins susceptible d'évoluer en fonction des évolutions du marché et de la stratégie du support à moyen et long termes.

##### Stratégie adoptée pour la poche immobilière

Les actifs immobiliers représenteront entre 80% et 100% de l'actif de la SCI. Le patrimoine immobilier sera susceptible d'être composé à la fois d'immeubles, biens, droits immobiliers, valeurs mobilières, titres de sociétés immobilières, SCPI (sociétés civiles de placement immobilier) et/ou OPCl (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/ou relevant des secteurs de la logistique

et/ou de l'hôtellerie, situés en France et de manière complémentaire dans des pays de l'Union Européenne. 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. 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.

##### Stratégie adoptée pour la poche financière

AVIVA IMMO SELECTION investira en actions de sociétés cotées françaises et européennes, obligations et OPCVM/FIA investis en actions et/ou obligations à hauteur de 10% maximum de son actif. L'ensemble de ces actifs pourra être lié à l'immobilier. Le Gérant s'interdira d'investir dans des titres de titrisation (RMBS, CMBS, etc.).

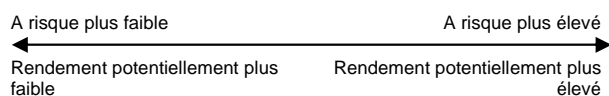
##### Stratégie adoptée pour la gestion de la liquidité

Jusqu'à 10 % de 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.

Jusqu'à 3 ans après la date de création de la SCI, la composition de l'actif pourra différer des ratios présentés ci-dessus. Par ailleurs, 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



1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

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

##### Risque en capital

Le support en unités de compte AVIVA IMMO SELECTION 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 IMMO SELECTION 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 IMMO

La SCI, majoritairement investie en immobilier (détention directe ou indirecte d'immeubles), présente un risque moyen de perte en capital, estimé au niveau 4.

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.

SELECTION 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 IMMO SELECTION.

##### Risque Actions

La poche financière est susceptible d'enregistrer des fluctuations à la hausse comme à la baisse compte tenu des variations potentielles des marchés actions.

#### Risque de gestion discrétionnaire

La performance d'AVIVA IMMO SELECTION 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 IMMO SELECTION. 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 IMMO SELECTION à céder des actifs immobiliers physiques dans un court délai pour faire face à des demandes de rachat présentées par des associés d'AVIVA IMMO SELECTION.

#### Risque de levier

Une baisse éventuelle de la valorisation des actifs immobiliers pourrait produire un effet amplificateur sur la valeur liquidative d'AVIVA IMMO SELECTION en cas de recours à l'endettement directement ou à travers ses filiales et ses participations.

### SOUSCRIPTEURS CONCERNES

La société AVIVA IMMO SELECTION 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 IMMO SELECTION se traduit par la souscription de parts de la SCI par les seuls associés.

Dans ce cadre, les unités de compte AVIVA IMMO SELECTION sont destinées à tous souscripteurs recherchant la performance d'un placement à long terme adossé à de l'immobilier diversifié (bureaux, commerces, logistique, etc.) situé en France et dans les pays de l'Union Européenne.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans les unités de comptes AVIVA IMMO SELECTION 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 IMMO SELECTION.

### VALEUR LIQUIDATIVE

La valeur liquidative des parts de la société AVIVA IMMO SELECTION sera calculée le 1<sup>er</sup> 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. Elle est publiée sur le site internet d'AIREF SGP [www.avivainvestorsresgp.fr](http://www.avivainvestorsresgp.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.

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 d'AIREF SGP [www.avivainvestorsresgp.fr](http://www.avivainvestorsresgp.fr).

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.

### 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

\* L'acquisition de parts de la société AVIVA IMMO SELECTION par les associés supporte une commission de souscription de 6% maximum couvrant les droits, honoraires et taxes liés à l'acquisition des actifs ; ces commissions sont dues par les associés porteurs de parts. Dans le cadre des contrats collectifs d'assurance sur la vie multi-supports, ces commissions ne donnent pas lieu à un prélèvement lors des investissements opérés par les souscripteurs mais sont répercutées dans les frais de gestion et de fonctionnement prélevés annuellement.

#### Frais prélevés par le fonds sur une année

Frais de gestion et de fonctionnement	2,5 % maximum de l'actif brut
---------------------------------------	-------------------------------

Le pourcentage des frais courants peut varier d'une année sur l'autre. Le reporting annuel précise le montant annuel des frais payés.

#### Régime fiscal

Les revenus éventuels générés par l'investissement en unités de compte AVIVA IMMO SELECTION 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

La SCI a été créée le 27 Juillet 2015. La SCI ayant été constituée il y a moins de 1 an, il n'est pas possible de donner une information sur les performances passées. La devise de référence est l'euro. Les performances ne sont pas constantes dans le temps et les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### INFORMATIONS PRATIQUES

Les Caractéristiques Principales et les Caractéristiques Détaillées d'AVIVA IMMO SELECTION, les statuts et les derniers reportings annuels et périodiques sont disponibles sur le site internet d'AIREF SGP [www.avivainvestorsresgp.fr](http://www.avivainvestorsresgp.fr).