



# Informations Spécifiques



## 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 France  
SA à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 17 793 700 euros  
335 133 229 RCS Paris  
Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP 97-114  
214 rue Roquépine 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 : 26/10/2020

**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 € Scénarios		1 an	5 ans	10 ans (Période de détention recommandée)
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 446 €	8 744 €	8 242 €
	Rendement annuel moyen	-5,54%	-2,65%	-1,92%
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 182 €	12 032 €	15 158 €
	Rendement annuel moyen	1,82%	3,77%	4,25%
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 525 €	13 003 €	16 935 €
	Rendement annuel moyen	5,25%	5,39%	5,41%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 939 €	14 127 €	19 022 €
	Rendement annuel moyen	9,39%	7,15%	6,64%

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>	468,00 €	3 154,99 €	9 213,34 €
<b>Incidence sur le rendement (réduction de rendement) par an</b>	4,68%	4,68%	4,68%

### 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>	0,34%	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>	4,34%	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.