

AVIVA PATRIMOINE IMMOBILIER

CARACTERISTIQUES DETAILLEES – Informations exactes au 1er janvier 2022

AVIVA PATRIMOINE IMMOBILIER
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE A CAPITAL VARIABLE

CARACTERISTIQUES DETAILLEES

DEFINITIONS

Part(s)	Désigne une ou plusieurs parts de la SCI.
Associé	Désigne tout souscripteur de Part(s) de la SCI.
AMF	Désigne l'Autorité des marchés financiers.
Dépositaire	Désigne la Société Générale, établissement de crédit agréé par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution, société anonyme au capital de 1.007.625.077,50 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 120 222, ayant son siège social <i>s/s</i> 29, boulevard Haussmann - 75009 Paris.
FIA	Désigne les fonds d'investissement alternatifs régis par les dispositions des articles L. 214-24 et suivants du Code monétaire et financier.
Jour Ouvré	Désigne tout jour où les banques sont ouvertes à Paris (France), à l'exception des samedis, dimanches et jours fériés en France.
OCDE	Désigne l'Organisation de Coopération et de Développement Economiques.
OPCVM	Désigne un Organisme de Placement Collectif en Valeurs Mobilières.
Société de Gestion	Désigne la société Abeille Asset Management, société anonyme à directoire et conseil de surveillance de droit français, au capital social de 17 793 700 euros, ayant son siège social 14, rue Roquépine 75008 PARIS, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 335 133 229. Abeille Asset Management est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP 97-114.
SCI ou Société	Désigne la société AVIVA PATRIMOINE IMMOBILIER.
Statuts	Désignent les statuts de la SCI.

1. PRESENTATION GENERALE

AVIVA PATRIMOINE IMMOBILIER prend la forme d'une société civile immobilière à capital variable, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 408 375 855, ayant son siège social et son adresse postale sis 24-26 rue de la Pépinière - 75008 Paris.

AVIVA PATRIMOINE IMMOBILIER a été créée le 5 Février 1975 pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de la date d'immatriculation.

1.1 Gérance

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants, choisis ou non parmi les Associés, et désignés par décision collective ordinaire des Associés.

Est nommé gérant pour une durée indéterminée :

Abeille Asset Management, société immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 335 133 229 RCS Paris, société de gestion de portefeuille de FIA agréée par l'Autorité des marchés financiers le 30 septembre 2015, sous le numéro GP-97-114

Les modalités de nomination et de révocation ainsi que les pouvoirs de la gérance sont prévus par les Statuts.

Pour se couvrir des risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion de FIA, la Société de Gestion dispose de fonds propres supplémentaires d'un montant suffisant pour couvrir les risques de mise en cause de sa responsabilité pour négligence professionnelle. La Société de Gestion s'est dotée d'une procédure de suivi du niveau minimal de fonds propres qui intègre le suivi des fonds propres supplémentaires.

Fonctions de gestion déléguées :

La tenue de la comptabilité et du secrétariat juridique du FIA est déléguée au GROUPEMENT D'INTERET ECONOMIQUE du Groupe ABEILLE ASSURANCES.

La gestion immobilière de la SCI est déléguée à Abeille Real Estate Investment Management (434 129 649 RCS Paris).

La Société de Gestion a procédé au recensement des situations de conflits d'intérêts dans lesquelles les activités exercées par un délégataire sont susceptible de générer des conflits d'intérêts pouvant porter atteinte aux intérêts des investisseurs. Afin de prévenir, surveiller et gérer ces situations de conflits d'intérêt, la Société de Gestion s'est dotée d'un dispositif et d'une cartographie des risques régulièrement mise à jour.

1.2 **Souscripteurs concernés, profil de l'investisseur type**

Les souscripteurs concernés sont les sociétés Abeille Vie et Locamat, les Parts de la SCI étant destinées à servir de support financier aux contrats d'assurance-vie à capital variable libellés en unités de compte commercialisés par le réseau assurance-vie du Groupe Abeille Assurances.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCI dépend de la situation personnelle de l'investisseur. 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 de cette SCI.

La durée de placement recommandée est de dix (10) ans.

1.3 **Parts de la SCI**

Les Parts de la SCI sont nominatives. Elles ne sont pas admises en Euroclear France. Elles sont décimalisées au centième. La SCI a une seule catégorie de Parts.

Devise	EUR
Nominal des Parts	0,30 euros
Décimalisation	Centième

Les modalités de calcul de la valeur liquidative, la nature du droit attaché aux Parts, ainsi que les modalités de souscription et de rachat des Parts par les Associés sont prévues par les Statuts.

1.4 **Dépositaire**

Le Dépositaire est la Société Générale. Le Dépositaire est désigné par la gérance.

Le Dépositaire assure les missions qui lui incombent en application des lois et règlements en vigueur ainsi que celles qui lui ont été contractuellement confiées par la gérance.

Il doit notamment s'assurer de la régularité des décisions de la Société de Gestion. Il doit, le cas échéant, prendre toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec le gérant, il en informe l'AMF.

1.5 Commissaire aux comptes

Le Commissaire aux comptes est PricewaterhouseCoopers ayant son siège social sis 63 rue de Villiers – 92200 Neuilly-sur-Seine.

Le commissaire aux comptes certifie, en justifiant de ses appréciations, que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SCI à la fin de cet exercice.

Le commissaire aux comptes a pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les valeurs et les documents comptables de la SCI et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur.

Il vérifie également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration, et dans les documents adressés aux Associés sur la situation financière et les comptes annuels. Il atteste spécialement l'exactitude et la sincérité des informations relatives aux rémunérations et aux avantages de toute nature versés à chaque mandataire social.

1.6 Délégations de gestion

La Société de Gestion pourra décider de déléguer les fonctions de gestion immobilière, de gestion comptable, juridique et administrative et de gestion financière.

A la date des présentes, la gestion immobilière (recherche et réalisation d'investissements, *asset management*, *property management*, arbitrages, etc.) est confiée à Abeille Real Estate Investment Management (434 129 649 RCS Paris) au travers d'une délégation.

1.7 Informations pratiques

Les Statuts, les reportings et la dernière valeur liquidative, sont adressés dans un délai de huit (8) jours ouvrés sur simple demande écrite de l'Associé auprès de :

Abeille Asset Management
24-26 rue de la Pépinière
75008 Paris

Ces documents sont également disponibles sur le site internet www.aviva.fr.

2. OBJECTIFS DE GESTION ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

2.1 Objectifs de gestion

La SCI sera gérée, de façon discrétionnaire, avec une approche patrimoniale long terme et sera investie sur différentes poches d'allocation d'actifs.

La SCI offrira aux investisseurs une exposition immobilière par l'intermédiaire d'investissements dans un patrimoine d'actifs immobiliers; cet investissement sera complété par des liquidités.

Les objectifs de gestion sont 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.

2.2 Stratégie d'investissement

2.2.1 Stratégie d'investissement globale de la SCI

La stratégie d'investissement globale de la SCI vise à constituer un portefeuille diversifié alloué en deux « poches » : immobilière et de liquidité.

L'allocation stratégique du portefeuille de la SCI sera la suivante :

- **Poche immobilière** : entre 90% et 100% de l'actif de la SCI.
- **Poche de liquidité** : aux alentours de 5 %, soit dans une fourchette comprise entre 0 % et 10 % l'actif de la SCI, investis 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.

La SCI ne fait pas la promotion de caractéristiques environnementales et/ou sociales et de gouvernance et n'a pas l'intention de se conformer au principe de précaution consistant à ne pas « causer de préjudice important » tel que défini par le Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (le « **Règlement SFDR** »). Par ailleurs, la stratégie mise en œuvre dans la SCI ne prend pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental tels que définis par le « Règlement Taxonomie » (Règlement (UE) 2020/852 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le Règlement SFDR).

2.2.2 Stratégie et composition de la poche immobilière

La poche immobilière sera constituée d'actifs immobiliers physiques qui pourront être détenus directement ou indirectement.

La Société de Gestion mettra en œuvre une politique d'investissement de type patrimonial avec comme objectif de fournir aux investisseurs une allocation diversifiée

AVIVA PATRIMOINE IMMOBILIER

CARACTERISTIQUES DETAILLEES – Informations exactes au 1er janvier 2022

avec une approche caractérisée par des revenus locatifs stables et une appréciation à long terme de la valeur du portefeuille. La SCI adopte une démarche flexible dans la sélection de ses actifs et pourra faire évoluer son allocation dans les différents types d'actifs immobiliers en fonction des appréciations de marché.

La stratégie d'investissement de la poche immobilière vise à acquérir et à constituer un patrimoine immobilier en s'appuyant sur la sélection suivante :

- la Société de Gestion investira dans des actifs immobiliers physiques diversifiés majoritairement à usage de bureaux et/ou locaux commerciaux et/ou relevant du secteur résidentiel, représentant entre 90% et 100% de l'actif de la SCI ;
- les investissements immobiliers pourront être réalisés via des immeubles acquis en pleine propriété ou par des droits réels (crédit-bail, nue-propiété, usufruit, bail à construction, etc.), détenus directement ou indirectement par la SCI. Ils pourront également être réalisés au travers de contrats de crédit-bail portant sur des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCI ;
- les actifs immobiliers physiques pourront être acquis déjà bâtis ou dans le cadre de ventes en l'état futur d'achèvement ou dans le cadre d'achats de terrains et/ou de contrats de promotion immobilière ; ils pourront être acquis loués ou en vue de leur location ;
- la zone géographique d'investissement sera Paris et la région parisienne et, de manière complémentaire et les métropoles régionales françaises.

Dans le cadre d'acquisition de biens immobiliers, la Société de Gestion réalisera un certain nombre d'études et d'analyses préalables et sera particulièrement attentive aux caractéristiques suivantes :

- profondeur du marché local (offre immédiate et future, surfaces annuellement commercialisées, valeurs locatives) ;
- situation géographique (localisation, desserte par les transports en commun, desserte routière) ;
- vocation et attrait du secteur ;
- aspects techniques de l'actif ;
- état locatif et qualité des locataires ; et
- analyse juridique et fiscale.

La prise de participation dans des sociétés à prépondérance immobilière sera réalisée sur la base des critères suivants :

- étude juridique, comptable et fiscale des sociétés visées ;
- niveau du levier financier, notamment dans le cadre de l'appréhension des risques et du respect des contraintes en matière d'endettement de la SCI ; et
- appréciation des conditions de liquidité et des modalités de valorisation.

D'une manière générale, la stratégie de la SCI conduit à envisager une durée de détention moyenne des immeubles supérieure à dix (10) ans. Néanmoins, en cas d'opportunité ou de nécessité, la SCI pourrait être amenée à céder certains de ses actifs immobiliers dans un délai plus court.

2.2.3 Stratégie adoptée sur la poche de liquidités

Afin de gérer la trésorerie disponible, la poche de liquidités devra se stabiliser aux alentours de 5 %, soit dans une fourchette comprise entre 0 % et 10 % de l’actif de la SCI. Elle sera investie soit sous la forme de sommes disponibles (par exemple, dépôts à terme, dépôts à vue effectués auprès d’un établissement de crédit dont le siège est établi dans un Etat membre de l’Union européenne), soit en instruments financiers à caractère liquide tels que :

- les bons du Trésor ;
- les instruments du marché monétaire ;
- les obligations émises ou garanties par un Etat membre de l’OCDE, par les collectivités territoriales ou par un organisme international à caractère public d’un Etat membre de l’Union européenne ou partie à l’accord sur l’Espace économique européen, les obligations émises par la caisse d’amortissement de la dette sociale, majoritairement de qualité « *investment grade* » à l’achat, c’est-à-dire dont la notation à l’achat sera égale ou supérieure à «BBB -» chez Standard & Poor’s et/ou à «Baa3» chez Moody’s ; ou
- les parts ou actions d’OPCVM et/ou FIA investis et exposés à plus de 90 % de leur actif net sur des titres mentionnés ci-dessus ou sur des dépôts et liquidités.

Aucun autre type d’instruments financiers ne sera utilisé pour cette poche de liquidités.

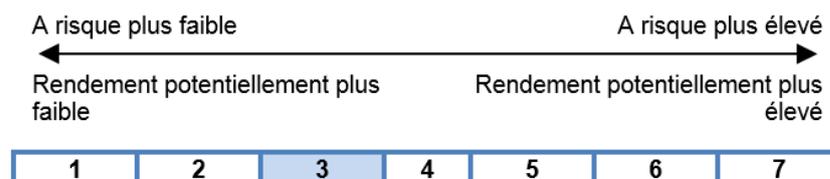
2.3 Profil de risque

Avertissement : votre argent sera principalement investi dans des actifs immobiliers sélectionnés par la Société de Gestion. Ces actifs connaîtront les évolutions et aléas des marchés.

L’attention des investisseurs est attirée sur le fait que les risques détaillés ci-après sont susceptibles d’avoir un impact sur les objectifs de gestion de la SCI et d’entraîner une diminution de la valeur liquidative et, par conséquent, la liquidation de la SCI.

Le profil de risque de la SCI est adapté à un horizon d’investissement de dix (10) ans. Comme pour tout investissement financier, les investisseurs potentiels doivent être conscients que la valeur des actifs de la SCI est soumise aux fluctuations des marchés financier et immobilier et qu’elle peut varier de manière considérable (en fonction des conditions politiques, économiques et financières).

La Société de Gestion ne garantit pas aux investisseurs qu’ils se verront restituer le capital qu’ils ont investi dans la SCI même s’ils conservent leurs Parts pendant toute la durée de placement recommandée.



La SCI, majoritairement investie en immobilier (détenue directe ou indirecte d’immeubles), présente un risque moyen de perte en capital, estimé au niveau 3.

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.

2.3.1 Risques généraux

2.3.1.1 Risques liés à l'absence de garantie

- **Risques en capital**

La SCI ne bénéficie d'aucune garantie de protection en capital, la valeur liquidative peut donc être inférieure à la valeur de souscription. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement et ce même s'il conserve ses Parts durant toute la durée de placement recommandée. Les investisseurs ne devront pas réaliser un investissement dans la SCI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences financières d'une telle perte.

- **Risques liés à la gestion discrétionnaire**

La Société de Gestion va gérer discrétionnairement la SCI selon les conditions prévues dans les Statuts et dans le respect des présentes et notamment de la stratégie d'investissement. En tout état de cause, la Société de Gestion devra agir conformément à l'intérêt social de la SCI et à l'intérêt commun des Associés. Le mode de gestion discrétionnaire repose sur l'appréciation par la Société de Gestion des qualités d'investissements complexes, sur la sélection d'actifs immobiliers spécifiques et sur l'anticipation de l'évolution des marchés immobiliers. Toutefois, il existe un risque que cette appréciation soit démentie par la performance des investissements et que la SCI ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La valeur liquidative de la SCI pourrait en être affectée négativement. De même, la performance de la SCI peut être inférieure aux objectifs de gestion.

Par ailleurs, la Société de Gestion évaluera les investissements à l'aide d'outils, de données, de méthode de gestion des risques au sens de l'article L. 533-10-1 du Code monétaire et financier, de notations et d'informations qu'elle juge pertinents. Toutefois, il existe un risque que ces outils, données, notations et informations soient erronés.

2.3.1.2 Risque de durabilité

La SCI est exposée à un risque en matière de durabilité. En cas de survenance d'un événement ou d'une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance (« **ESG** »), celui-ci pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

Bien que la Société de gestion prenne en compte des critères ESG de façon générale dans les processus d'investissement, ceux-ci restent non-contraignants et n'ont pas pour objectif de réduire le risque en matière de durabilité.

2.3.2 Risques liés à la stratégie d'investissement

2.3.2.1 Risques liés au marché de l'immobilier

- **Risques liés au marché immobilier et à la détention d'actifs immobiliers physiques**

Les investissements réalisés par la SCI seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers physiques, et notamment à ceux liés à la possibilité de revente des actifs immobiliers physiques détenus directement ou indirectement par la SCI et aux risques de dépréciation des actifs immobiliers physiques : tous ces risques sont susceptibles de se traduire par une baisse de la valeur liquidative.

En particulier, la valeur des actifs immobiliers physiques détenus par la SCI, et plus particulièrement des actifs immobiliers physiques à usage de commerce et bureaux, est liée à l'évolution des marchés immobiliers, et notamment à l'évolution du marché locatif. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. 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 physiques détenus par la SCI et par voie de conséquence sur la valeur liquidative. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs immobiliers physiques détenus par la SCI.

Les facteurs suivants sont notamment susceptibles d'avoir un impact négatif sur la valeur des actifs et, par conséquent, sur la situation financière et la performance de la SCI :

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, internationale, nationale et locale qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers physiques ;
- les conditions locales du marché immobilier ;
- la possible concentration géographique des actifs immobiliers physiques de la SCI ;
- la situation financière des locataires, acheteurs ou vendeurs des Actifs Immobiliers Physiques de la SCI ;
- la modification des régimes fiscaux locaux ;
- les lacunes importantes en matière d'informations utilisées pour la décision d'investissement dans les actifs sous-jacents dues à des causes diverses : volonté de certains acteurs, faible historique de performance, du marché ou des actifs comparables, confidentialité, erreurs diverses ;
- les risques liés à l'environnement (pollution des sols, amiante, etc.) ;
- la relative illiquidité des actifs immobiliers physiques par comparaison à des actifs financiers ;
- les possibles écarts entre le prix d'achat des actifs immobiliers physiques ou les valorisations des actifs immobiliers physiques (effectuées sur la base de modèles internes ou externes) et le prix de vente des actifs immobiliers physiques ;
- la possibilité que la Société de Gestion ne soit pas informée de l'existence d'un conflit d'intérêts dans le cas d'achat et/ou vente d'actifs de la SCI

En outre, les caractéristiques du droit de propriété, les droits réels, les réglementations (notamment des baux, des loyers, environnementales, etc.) attachés, de manière générale, aux actifs immobiliers physiques et leurs évolutions exposent les investisseurs à des risques juridiques spécifiques ou à l'engagement de coûts supplémentaires (modifications relatives à la constructibilité, exigences en matière de sécurité, etc.). Ces risques sont présents et leur survenance peut entraîner la baisse de la valeur liquidative de la SCI.

- **Risques spécifiques liés à la location et à la concentration de locataires**

Les revenus de la SCI proviennent essentiellement des loyers encaissés. Ceux-ci peuvent être affectés de manière significative par l'insolvabilité, la défaillance ou le départ d'un locataire ou encore par une révision des baux.

De par sa stratégie d'investissement, la SCI est amenée à devenir, directement ou indirectement, un bailleur important auprès d'un ou plusieurs locataires occupant des surfaces importantes. La concentration des locataires sur quelques grands acteurs peut exposer la SCI à un risque de contrepartie.

Une baisse des loyers encaissés ou l'absence de locataire, en particulier en cas de concentration des locataires, est donc susceptible d'affecter significativement la valeur liquidative.

- **Risques spécifiques liés aux opérations de développement et de ventes en état futur d'achèvement (VEFAs)**

La SCI pourra également engager des opérations de développement (contrats de promotion immobilière, contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée) et de ventes en état d'achèvement (VEFA) qui seront susceptibles de l'exposer aux risques suivants :

- risques liés à la construction en qualité de maître d'ouvrage ;
- risques de défaillance du promoteur, maître d'œuvre, entreprises générales ; et
- risques de perception différée dans le temps à compter de l'achèvement de la construction de l'immeuble et de sa location. La SCI supportera en conséquence les risques locatifs normalement associés à de tels actifs.

Les opérations de développement exposent la SCI à un potentiel de baisse de la valeur liquidative du fait de la non-perception de loyer, d'une dévalorisation du capital immobilisé ou de contentieux techniques.

- **Risques de liquidité liés à la revente des actifs immobiliers physiques**

Le risque de liquidité mesure la difficulté que pourrait avoir la SCI à céder certains actifs immobiliers physiques dans un court délai pour faire face aux demandes de rachat. Il est rappelé que le marché immobilier ne permet pas une liquidité immédiate compte tenu des délais de transaction et des coûts fiscaux afférents. Ces cessions peuvent, le cas échéant, dégrader la performance de la SCI si elles interviennent à un moment défavorable du cycle immobilier ou de manière précipitée.

En cas de dissolution de la SCI, la cession des actifs immobiliers physiques encore détenus par la SCI devra intervenir rapidement pour permettre de désintéresser à brève échéance les Associés. Le contexte de telles cessions pourra affecter significativement la rentabilité globale des investissements et, par conséquent, la valeur liquidative. Par ailleurs, en vue de l'acquisition d'actifs, la SCI peut être amenée

AVIVA PATRIMOINE IMMOBILIER

CARACTERISTIQUES DETAILLEES – Informations exactes au 1er janvier 2022

à contracter des engagements susceptibles d'affecter sa capacité à arbitrer ultérieurement entre les actifs et, par la même, de provoquer un impact négatif sur la valeur liquidative.

La Société de Gestion pourra, conformément aux Statuts, quand des circonstances exceptionnelles l'exigent et si l'intérêt des Associés le commande, suspendre, à titre provisoire, les souscriptions de Parts.

2.3.2.2 Risques de taux

Un risque lié à l'évolution des taux d'intérêt peut être impliqué par certains investissements. Le risque de taux est le risque de dépréciation des instruments de taux (long et/ou court terme et fixe et/ou variable) découlant de la variation des taux d'intérêt. A titre d'exemple, le prix d'une obligation à taux fixe tend à baisser en cas de hausse des taux d'intérêt. La SCI pourra être investie en instruments obligataires ou titres de créances : en cas de hausse des taux d'intérêt, la valeur des actifs peut ainsi se voir diminuée.

2.3.2.3 Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance des locataires (pour les actifs immobiliers physiques) ou des acquéreurs en cas de cession d'actifs immobiliers physiques, qui peut ainsi conduire à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la valeur liquidative de la SCI.

3. FRAIS

Pour toute information complémentaire concernant le présent article, le souscripteur pourra également se reporter au reporting de la SCI.

L'attention de l'investisseur est appelée sur le fait que hormis les frais de fonctionnement et de gestion, les autres frais sont susceptibles de varier d'une année sur l'autre.

3.1 Synthèse des frais et commissions

Frais à la charge de l'investisseur	Assiette	Taux barème
Frais de fonctionnement et de gestion	Actif net réévalué	2,05 % HT maximum
Frais d'exploitation immobilière	Actif brut	3,0 % TTC maximum en moyenne sur les 3 prochaines années

3.2 Frais de fonctionnement et de gestion

Les frais de fonctionnement et de gestion sont calculés et provisionnés à chaque valeur liquidative à hauteur maximum de 2,05 % HT par an de l'actif net réévalué de la SCI.

Les frais de fonctionnement et de gestion recouvrent les frais supportés de manière récurrente par la SCI afin d'en assurer le fonctionnement à l'exclusion des frais liés à l'exploitation immobilière et des frais liés aux opérations de transaction. La SCI règle ainsi la rémunération de la Société de Gestion au titre de ses prestations liées à l'exécution des missions notamment de :

- gestion de la SCI (*fund management*), à savoir notamment l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de la SCI ainsi que l'allocation entre la poche immobilière et la poche de liquidités, le suivi des participations dans les sociétés immobilières, les prestations liées aux obligations d'information de l'AMF et des actionnaires/porteurs, et notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et des documents d'information périodique ;
- gestion et valorisation des actifs immobiliers (*asset management* immobilier), à savoir l'élaboration et l'exécution des stratégies d'investissement, de développement, d'arbitrage et de commercialisation des actifs immobiliers, l'élaboration et l'exécution de la stratégie de valorisation des actifs immobiliers ;
- suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition ou à la cession d'actifs ;
- gestion financière, administrative, sociale et comptable de la SCI.

Ces frais pourront également couvrir la commercialisation et la distribution des parts de la SCI en tant que support d'investissement.

Outre ces frais, la SCI supporte également de façon récurrente, l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

- les frais et charges liés à l'administration de la SCI et à sa vie sociale, notamment ceux du Dépositaire, du commissaire aux comptes, les éventuels frais de publication ; et
- les honoraires liés à la valorisation des actifs, notamment ceux des experts immobiliers.

3.3 Frais d'exploitation immobilière

Ces frais recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier, en particulier ceux liés aux travaux, fonction de la stratégie de la SCI et des conditions de marché. Ils sont estimés au maximum à 3,0 % TTC de l'actif brut en moyenne sur trois (3) ans.

La SCI supporte essentiellement les frais mentionnés ci-dessous, dans la mesure où ils ne sont pas refacturés aux locataires et qu'ils ne sont pas immobilisables dans la comptabilité de la SCI :

- l'ensemble des charges des actifs immobiliers, notamment les loyers des baux à construction, de baux emphytéotiques ou autres, les impôts, taxes et redevances afférents aux actifs immobiliers non refacturés aux occupants, en ce compris notamment la taxe foncière, les taxes ou redevances sur les bureaux et locaux commerciaux, les fournitures d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation, et généralement toute consommation d'énergie et de fluides quels qu'ils soient, les primes d'assurances et commissions de courtage y afférentes, les frais du personnel affecté au gardiennage, à la sécurité, les honoraires d'administration de biens et de « property » management, l'ensemble des dépenses, frais et charges liés à la détention des parts et actions de sociétés immobilières ;
- l'ensemble des frais liés à la commercialisation locative, notamment les frais et commissions de location et de recherche de locataires et les frais et honoraires de gestion y afférents ;
- l'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de nettoyage, de maintenance, de réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats et évaluateurs, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;
- les honoraires de conseils divers, notamment liés à la gestion des contentieux ou autres entrants dans le cadre de l'activité de la SCI, dès lors que ces honoraires ne se rapportent pas à des contentieux découlant d'un manquement contractuel ou d'une méconnaissance des obligations légales ou réglementaires de la Société de Gestion.

3.4 Frais non récurrents

La Société supporte de façon non récurrente l'ensemble des frais et charges liés à l'acquisition et à l'arbitrage des actifs immobiliers et financiers, à savoir : l'ensemble

des frais afférents aux acquisitions et ventes d'actifs immobiliers, et notamment les prix et frais d'acquisition et de cession de tous biens et droits immobiliers ou titres de sociétés immobilières, les émoluments des notaires, les honoraires de conseils, les commissions d'agents, les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les frais d'études techniques et d'évaluation des actifs, les frais d'audit techniques, juridiques et fiscaux, que les dites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclus ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit.

3.5 Frais indirects

Les frais indirects comprennent les frais supportés par la SCI relatifs aux investissements immobiliers et financiers réalisés indirectement, notamment à travers des titres de sociétés pouvant être gérées par la Société de Gestion ou une société de gestion tiers.

Les frais indirects relatifs aux titres de sociétés gérés par la Société de Gestion et / ou par le délégataire immobilier sont compris dans les frais de fonctionnement et de gestion évoqués précédemment.

Les frais indirects relatifs aux titres de sociétés gérés par des sociétés de gestion tierces viennent en complément des frais de fonctionnement et de gestion et sont estimés à 0,05 % HT de l'actif brut en moyenne sur trois (3) ans.

4. EXERCICE SOCIAL ET MODE D'ÉVALUATION DES ACTIFS

L'exercice social commence le 1^{er} octobre et se termine le 30 septembre de chaque année.

Les règles d'évaluation des actifs sont prévus à l'article 10.2 des Statuts.

5. REGIME FISCAL

Les revenus éventuels générés par l'investissement en unités de compte AVIVA PATRIMOINE IMMOBILIER relèvent de la fiscalité applicable à l'assurance vie.

La Société de Gestion ne fournit aux investisseurs aucune recommandation d'investissement ni aucun conseil fiscal.

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.

6. AFFECTATION DU RESULTAT

Les modalités d'affectation du résultat sont prévues par les Statuts.