

# Aviva Immo Selection

Reporting au 31/12/2021\*

\*sauf mention contraire, tous les chiffres sont présentés à la date de VL du 31/12/2021



**Actif Net Réévalué<sup>(1)</sup> (en €) : 461 133 677,36**

**Valeur Liquidative<sup>(1)</sup> (en €) : 25,94**

Nombre de parts : 17 774 916

## Contribution à l'évolution de la performance sur 1 an

<b>Poche Immobilière</b>	<b>7,82%</b>
dont revalorisation des immeubles*	4,58%
dont revenus des immeubles	2,60%
dont OPCI	0,64%
<b>Poche financière et frais</b>	<b>-1,94%</b>
Dont Foncières	0,01%
dont Trésorerie	-0,03%
dont Frais du support (excl. Ind. Internes**)	-1,92%
<b>Total</b>	<b>5,88%</b>

\*Variation des valeurs d'expertises

\*\*Pris en compte dans les revenus des immeubles

## Synthèse de la performance au 31/12/2021 (en %)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Performances cumulées coupons réinvestis	Depuis création <sup>(1)</sup>	5 ans	3 ans	1 an	3 mois	YTD <sup>(2)</sup>
	29,70%	17,91%	7,28%	5,88%	1,93%	1,93%

(1) Fonds créé en 2015

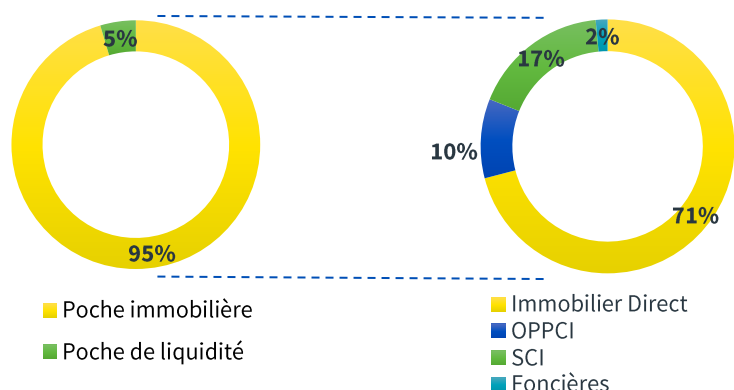
(2) YTD depuis le 30/11/2021

Performance annuelle <sup>(3)</sup> coupons réinvestis	2015 <sup>(4)</sup>	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	3,35%	4,31%	5,01%	5,61%	4,43%	-0,88%	2,83%

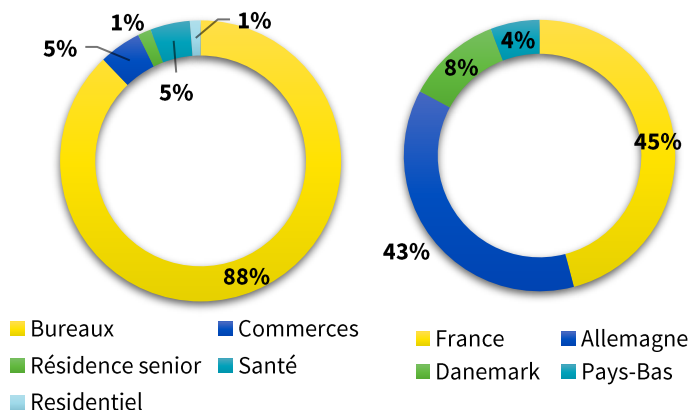
(3) Performance calculée du 30/11/N-1 au 30/11/N

(4) Performance calculée du 27/07/2015 au 30/11/2015

## Répartition\* par type d'instrument (en % de l'actif net total)



## Répartition\* sectorielle et géographique de la poche immobilière



\* La répartition est calculée par transparence pour les immeubles détenus indirectement via des sociétés civiles immobilières. La valeur d'expertise de ces immeubles est intégrée à hauteur du % de détention de la société civile immobilière. La répartition tient également compte des actifs détenus via des OPCI.

## Commentaire de gestion

**Actualités de la SCI.** (Les performances passées ne préjugent pas des performances futures)

2021 restera dans l'histoire comme l'année d'une reprise inédite, caractérisée par un déséquilibre marqué entre l'offre, contrainte par des retards de livraison, de pénuries de stock et de main d'œuvre, et la forte demande de biens et services des ménages et des entreprises, soufflant un vent inflationniste au cœur de cette reprise. Les Banques Centrales, qui ont initialement qualifié cette inflation de transitoire, ont commencé fin 2021 à normaliser leurs politiques monétaires.

Côté marché immobilier, la reprise conjuguée à l'abondance de liquidités ont fait progresser les volumes d'investissement en Europe et ont prorogé la dynamique de hausse des prix sur les biens les plus qualitatifs. Sans surprise, les secteurs les mieux orientés comprennent la logistique qui bénéficie d'une demande placée en forte hausse soutenue par les acteurs du e-commerce, les marchés de bureau situés dans les quartiers centraux des affaires qui ont connu au second semestre 2021 un fort rebond, un marché résidentiel structurellement sous-offreur, et en anticipation de la reprise, le secteur de l'hôtellerie. Le commerce traditionnel reste quant à lui à la traîne.

Dans ce contexte, la performance 1 an glissant de la SCI Aviva Immo Selection s'élève à 5,88% au 31 décembre 2021, en forte progression depuis notre dernier reporting grâce à une performance positive au troisième trimestre 2021 de 1,93%.

En effet, durant ce trimestre, les revalorisations positives de nos actifs de bureau Core parisien et lyonnais (Cambacères, Gramont, Les Douanes), danois (Niels Jude Gade (Copenhague)) et notre exposition en résidences de services senior (OPCI Primavera) ont significativement excédé les baisses de valeur relatives à nos actifs du secteur du commerce (France OPCI Aviva Commerce Europe; Béthune) dont le poids dans le portefeuille s'est encore réduit à 7% et à notre actif de bureau situé à Amsterdam, Scorpius, pour lequel nous finalisons nos études des travaux de rénovation ambitieux en vue de faciliter sa recommercialisation à compter du départ du locataire principal qui interviendra début du deuxième semestre 2022.

Par ailleurs, la performance du fonds continue à s'appuyer sur un socle fort de revenus locatifs. Le taux d'occupation financière atteignait 96,2% au 31/12/2021, en léger recul de 0,5% comparativement à la situation à fin juin. La société de gestion demeure vigilante d'une part, sur la pérennité de la collecte de loyers, le montant d'impayés s'élève à 1,3% du loyer annuel au 31 décembre, et d'autre part sur la durée moyenne des baux de notre portefeuille, qui s'élève à plus de 4 années, notamment grâce à la campagne d'acquisitions de fin 2020 et 2021 : prise de participation dans le fonds PREIM Santé et acquisitions directes ou en club deals dédiés aux clients Aviva Investors (Reiwa, Rotebühlstrasse et Spektrum).

Le chantier de notre immeuble à construire Reiwa, situé à Saint-Ouen, progresse bien, la phase de destruction de l'immeuble historique occupant le site arrivant à son terme.

Le programme d'acquisition 2022 vise à poursuivre la diversification du fonds tout en l'orientant vers des marchés et des typologies d'actif que la Société de Gestion estime plus favorable dans l'environnement actuel notamment, le résidentiel et la logistique.

La SCI est ainsi rentrée en période de due diligence en vue, d'une part, de prendre une participation dans un portefeuille résidentiel allemand situé en Rhénanie du Nord Westphalie comprenant plus de 6000 logements et d'autre part, de rentrer dans un partenariat stratégique avec un opérateur spécialisé dans le résidentiel berlinois.

Nous poursuivons nos efforts en vue d'acquies des plateformes logistiques dans un marché ultra-concurrentiel.

### Activité locative

<b>Nombre d'immeubles détenus directement</b>	<b>Surface (m<sup>2</sup>)</b>
10	57 879 m <sup>2</sup>
<b>Nombre d'immeubles détenus indirectement*</b>	<b>Surface pondérée (m<sup>2</sup>)</b>
7	20 380 m <sup>2</sup>
<b>Nombre total de baux</b>	<b>Taux d'occupation financier (TOF)<sup>(3)</sup></b>
79**	96,2%

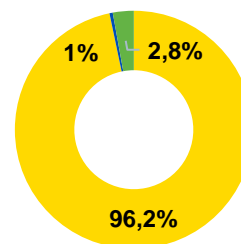
\*via des sociétés gérées par Aviva Investors France ou des Fonds d'Investissements Alternatifs étrangers \*\*hors locataires parkings et caves

#### Commentaire

Le taux d'occupation financier de la SCI Aviva Immo Selection s'élève à 96,2%, en baisse de 0,5% par rapport au précédent reporting principalement en raison d'une franchise de loyer accordée à un locataire dont nous venons de renouveler le bail sur l'immeuble des Douanes situé à Lyon.

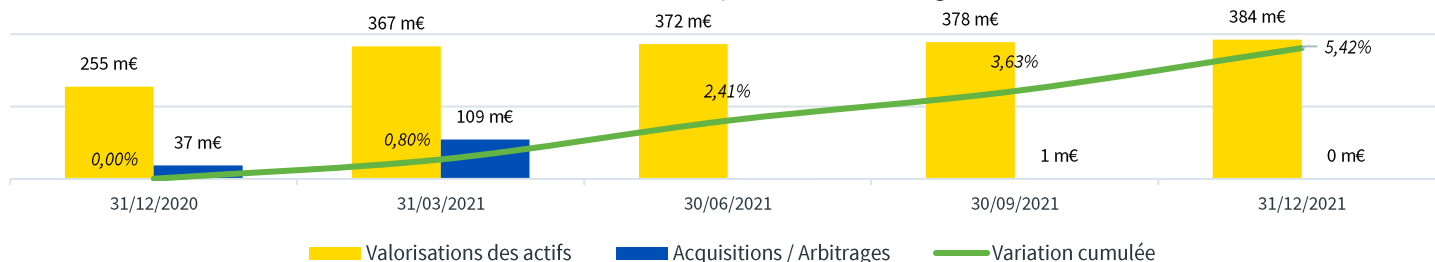
Les négociations avec les locataires les plus impactés par la crise sanitaire se poursuivent. Le niveau des impayés est stable par rapport à celui du 30 septembre 2021 et se concentre toujours sur notre immeuble de commerce situé à Kaiserslautern, pour lequel nous progressons avec le locataire principal sur une potentielle extension de bail, ainsi que sur l'immeuble de la rue de Béthune actuellement vacant pour lequel nous avons émis une offre à un prospect potentiel. A titre conservatoire, il a été décidé de provisionner une perte de loyer d'environ 408 k€ au 31/12/2021, soit environ de 3,2% des loyers annuels vs. un niveau d'impayés représentant environ 3,5% du loyer annuel. La durée moyenne des baux de notre portefeuille est importante et s'établit à 4,3 années.

### Taux d'occupation financier<sup>(3)</sup> détaillé



■ TOF Actuel ■ Dont loyers en franchises ■ Dont surfaces vacantes

### Variation des valeurs d'expertises\* sur un an glissant



\*des actifs détenus en direct et via des sociétés gérées par Aviva Investors France ou des Fonds d'Investissements Alternatifs

### Dernières opérations réalisées

	Actif	Adresse	Typologie	Surface (m <sup>2</sup> )	Date d'acquisition	Type de détention	% de détention	Valeur
Acquisitions	Preim Santé	France	Santé	-	Mai 2021	Indirect	-	30 M€ - 40 M€
	Vonovia	Allemagne	Résidentiel	-	Mai 2021	Indirect	-	5 M€ - 10 M€

#### Vonovia

Créée en 2001, Vonovia SE est une foncière cotée allemande qui investit dans des biens résidentiels. Elle détient 415,000 biens dans les principales villes d'Allemagne, de Suède et d'Autriche.

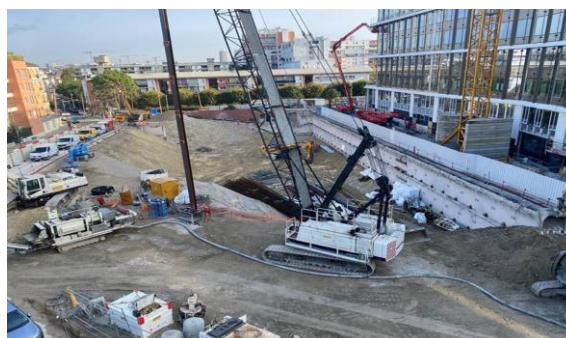
La compagnie a été introduite en bourse dès 2013 et fait partie de l'indice EURO STOXX 50 depuis Septembre 2020.

#### Preim Santé

Créé en 2016, Preim Santé est un OPCI géré par Primonial REIM. L'OPCI détient un portefeuille diversifié de résidences senior médicalisées et de cliniques privées d'une valeur proche de 1,5 milliard d'euros.

Ce fonds bénéficie des bons fondamentaux du marché de la santé en France. Le revenu long-terme est supporté par des opérateurs de santé solides et une exposition à un marché anti-cyclique.

Chantier de l'immeuble Reiwa – Saint-Ouen





### Caractéristiques principales

Société de gestion	Aviva Investors France Société Civile à Capital Variable (FIA) Aviva Immo Selection est accessible exclusivement en unité de compte au sein d'un contrat d'assurance vie. Elle ne fait pas l'objet d'une offre au public et n'est pas agréée par l'AMF
Forme juridique	Mensuelle
Fréquence de la valorisation	Décembre
Date de clôture de l'exercice	PriceWaterhouseCoopers
Commissaires aux Comptes	Aviva Investors Real Estate France S.A. Société Générale
Déléataire de la poche immobilière	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.
Dépositaire	
Frais d'entrée	
Frais de fonctionnement et de gestion et frais indirects des actifs gérés par le groupe Aviva	2,5 % max. HT (hors frais d'exploitation immobilière)
Frais d'exploitation immobilière	3,00 % HT en moyenne sur les 3 prochaines années
Frais indirects	0,15 % de l'actif brut en moyenne sur 3 ans
Frais de sortie	Néant
Date de création	27 Juillet 2015
Durée de placement recommandée	10 ans
Devise	Euros (€)

### Détail des frais du support<sup>(2)</sup>

Rappel max. contractuel	Réel 2020
Max. 2,5% HT de l'actif brut	2,44%
3% TTC en moyenne sur 3 ans de l'actif brut	0,48%
0,15% HT en moyenne sur 3 ans de l'actif brut	0,01%

### Définitions

(1) **L'Actif Net Réévalué (ANR)** est calculé mensuellement en sommant les capitaux propres de la société, les plus-values latentes sur les actifs immobilisés et les moins-values latentes sur les actifs immobilisés. La formule de calcul est disponible au sein des statuts de la SCI. **La Valeur Liquidative (VL)** correspond à l'ANR divisé par le nombre de parts.

(2) **Frais du support** : l'ensemble des frais sont détaillés dans la partie « 3. Frais » des Caractéristiques Détaillées d'Aviva Immo Selection.

(3) **Le taux d'occupation financier** est l'expression de la performance locative du fonds. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers ; par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait loué.

### Orientation de gestion

La Société Civile à Capital Variable a pour objectif de gestion la perception de revenus locatifs et la perspective de plus-value long-terme se basant sur un patrimoine immobilier majoritairement composé d'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. Le reste des investissements sera susceptible d'être composé de valeurs mobilières, titres de sociétés immobilières, SCPI (sociétés civiles de placement immobilier) et/ou OPCVI (organismes de placement collectif immobilier). 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.

Aviva Immo Selection investira en actions de sociétés cotées françaises et européennes, obligations et OPCVM/FIA investis en actions et/ou obligations. L'ensemble de ces actifs devra être lié à l'immobilier. Le Gérant s'interdira d'investir dans des titres de titrisation (RMBS, CMBS, etc.).

La poche de liquidité pourra être investie 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.

### Indicateur Synthétique de Risque – SRI

**A risque plus faible, rendement potentiellement plus faible** **A risque plus élevé, rendement potentiellement plus élevé**



La SCI, majoritairement investie en immobilier (détention directe ou indirecte d'immeubles), présente un risque moyen de perte en capital, estimé au niveau 3, calculé conformément au règlement 1286/2014. 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.

### Avertissement

Toutes les informations présentées dans ce document sont considérées comme fondées ou exactes au jour de leur établissement.

La Société Civile à Capital Variable détient directement ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier. En cas de demande de rachat (de remboursement) de vos parts, votre argent ne pourrait ne vous être versé que dans un délai de 2 mois à partir de la date d'établissement de la VL. Le capital et le rendement ne sont pas garantis et dépendent de conditions des marchés immobiliers et financiers. La somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous avez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de ce FIA, en particulier du marché immobilier, sur la durée de votre placement. La durée de placement recommandée est de 10 ans. Dans le cadre de l'investissement dans le support Aviva Immo Selection en tant qu'unité de compte d'un contrat d'assurance vie, l'assureur ne s'engage que sur le nombre de parts, mais pas sur leur valeur.

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.

Un investissement dans ce support est déconseillé si vous ne pouvez supporter les conséquences d'une perte éventuelle.

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'Aviva ([www.aviva.fr](http://www.aviva.fr))

**Achévé de rédiger le 9 Février 2021**