

Aviva Immo Selection

Reporting au 30/09/2021*

*sauf mention contraire, tous les chiffres sont présentés à la date de VL du 30/09/2021



Actif Net Réévalué⁽¹⁾ (en €) : 452 437 104,92

Valeur Liquidative⁽¹⁾ (en €) : 25,45

Nombre de parts : 17 774 916

Contribution à l'évolution de la performance sur 1 an

Poche Immobilière	4,28%
dont revalorisation des immeubles*	0,30%
dont revenus des immeubles	3,53%
dont OPCI	0,45%
Poche financière et frais	-1,99%
Dont Foncières	0,03%
dont Trésorerie	-0,03%
dont Frais du support (excl. Ind. Internes**)	-1,98%
Total	2,29%

*Variation des valeurs d'expertises

**Pris en compte dans les revenus des immeubles

Synthèse de la performance au 30/09/2021 (en %)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Performances cumulées coupons réinvestis	Depuis création ⁽¹⁾	5 ans	3 ans	1 an	3 mois	YTD ⁽²⁾
	27,25%	18,15%	6,66%	2,29%	1,11%	2,83%

(1) Fonds créé en 2015

(2) Performance calculée à partir du 30/11/N-1

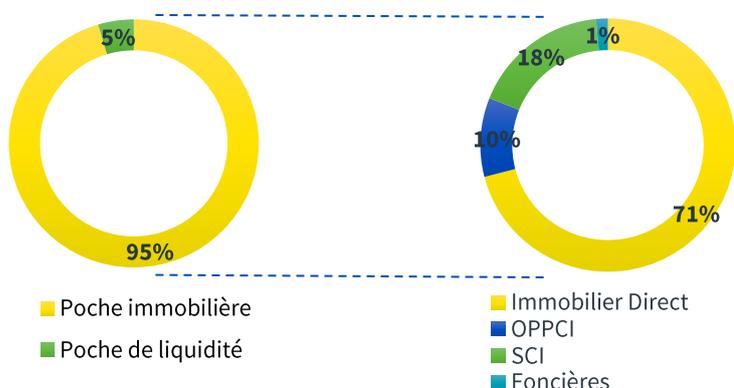
Performance annuelle ⁽³⁾ coupons réinvestis	2015 ⁽⁴⁾	2016	2017	2018	2019	2020	2021 ⁽⁵⁾
	3,35%	4,31%	5,01%	5,61%	4,43%	-0,88%	2,83%

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

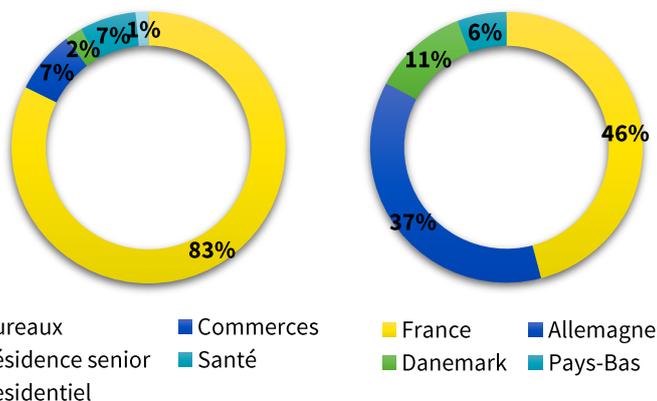
(4) Performance calculée du 27/07/2015 au 30/11/2015

(5) du 30/11/2020 au 30/09/2021

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)

Sur le plan macroéconomique, le troisième trimestre aura été animé par un regain des tensions inflationnistes, la perspective d'un resserrement des politiques monétaires des principales banques centrales, ainsi que par les inquiétudes suscitées par le risque de faillite du géant chinois de l'immobilier Evergrande. Néanmoins, le risque systémique lié à cette société devrait être évité grâce à une restructuration d'Evergrande organisée par Pékin et nous n'anticipons pas de risque de contagion sur le marché européen immobilier.

Nous continuons à observer sur ce dernier des dynamiques positives tant sur les marchés de l'investissement que locatifs, notamment sur les actifs les plus qualitatifs dans le secteur de la logistique, du bureau situé en Quartier Central des Affaires et résidentiel. Les taux d'occupation du secteur de l'hôtellerie n'ont pas encore rattrapé les niveaux observés avant la crise du Covid mais sont en net redressement. En revanche, le commerce traditionnel demeure fragile faisant face à des défis structurels, tels que la montée de l'e-commerce.

Dans ce contexte, la performance 1 an glissant de la SCI Aviva Immo Selection s'élève à 2,29% au 30 septembre 2021, en forte progression depuis notre dernier reporting grâce à une performance positive au troisième trimestre 2021 de 1,11%.

En effet, durant ce trimestre, les revalorisations positives de nos actifs de bureau Core parisien (Cambacères, Gramont), allemand (ABC Strasse (Hambourg), Spektrum (Munich), Rotebühlstrasse (Stuttgart)) danois (Niels Jude Gade (Copenhague)) ont significativement excédé les baisses de valeur relatives à nos actifs du secteur du commerce (France OPCI Aviva Commerce Europe; Allemagne: Kaiserslautern) 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 comptons réaliser 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 de revenus locatifs. Le taux d'occupation financière atteignait 96,7% au 30/09/2021, en baisse de 1,9% 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 30 septembre, et d'autre part sur la durée moyenne des baux de notre portefeuille, qui s'élève à plus de 5 années, en hausse significative depuis l'an dernier notamment grâce à la prise de participation dans le fonds PREIM Santé au second trimestre et plus largement aux acquisitions directes réalisées sur les 9 derniers mois (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 (cf. photos du chantier en page 2).

Pour rappel, le programme d'acquisition 2021 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.

Outre les acquisitions réalisées cette année et mentionnées ci-dessus, la SCI est ainsi rentrée en période de due diligence en vue de prendre une participation dans un portefeuille résidentiel allemand comprenant plus de 6 000 logements.

Activité locative

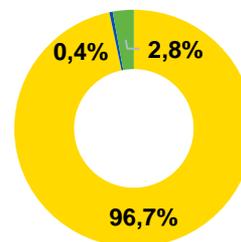
Nombre d'immeubles détenus directement	Surface (m²)
10	57 879 m ²
Nombre d'immeubles détenus indirectement*	Surface pondérée (m²)
7	20 390 m ²
Nombre total de baux	Taux d'occupation financier (TOF)⁽³⁾
79**	96,7%

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

Commentaire

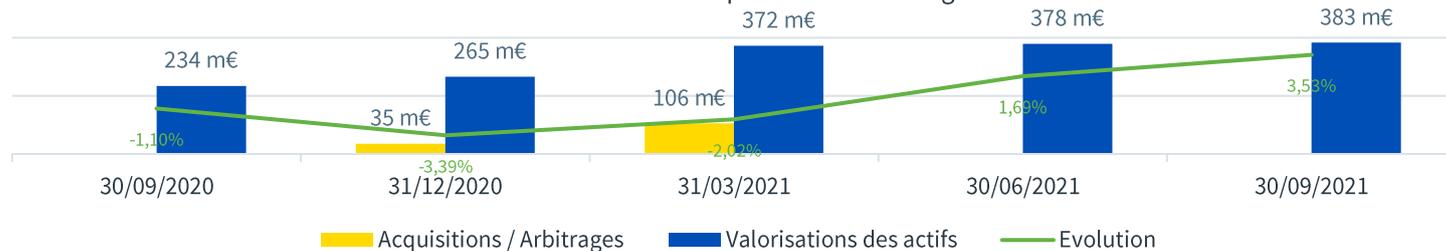
Le taux d'occupation financier de la SCI Aviva Immo Selection s'élève à 96,7%, en baisse de 1,9% par rapport au précédent reporting. Les négociations avec les locataires les plus impactés par la crise sanitaire se poursuivent. Le niveau des impayés est en baisse par rapport à celui du 30 juin 2021 et 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. A titre conservatoire, il a été décidé de provisionner une perte de loyer d'environ 366 k€ au 30/09/2021, soit environ de 2,8% des loyers annuels vs. un niveau d'impayés représentant environ 3,6% du loyer annuel. La durée moyenne des baux de notre portefeuille est importante et s'établit à 5,2 années, grâce aux acquisitions de Rotebühlstrasse et de Spektrum lors du premier semestre. Ces acquisitions ont aussi pour effet d'exposer le fonds à des locataires de qualité.

Taux d'occupation financier⁽³⁾ 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 ²)	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. Son portefeuille est valorisé à 59 milliards d'euros.

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 1,2 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⁽²⁾

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)

Achévé de rédiger le 4 Novembre 2021