

Aviva Immo Selection

Reporting au 30 06 2020*

*sauf mention contraire, tous les chiffres sont présentés à la date de VL du 30/06/2020



Actif Net Réévalué⁽¹⁾ (en €) : 270 557 703,30

Valeur Liquidative⁽¹⁾ par part (en €) : 24,80

Nombre de parts : 10 910 586

Synthèse de la performance au 30/06/2020 (en %)

Performance Cumulées**	Depuis création*	5 ans	3 ans	1 an	3 mois	YTD*
	24,00%	N/A	9,06%	0,65%	-0,80%	-0,68%

* Performance à compter du 30/11/N

** les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Contribution à l'évolution de la performance sur 1 an

Poche Immobilière	3,07%
dont revalorisation des immeubles*	0,18%
dont revenus des immeubles	3,60%
dont OPCl	-0,70%
Poche financière et frais	-2,43%
dont Trésorerie	-0,00%
dont Frais du support (excl. Ind. Internes)	-2,43%
Total	0,65%

*Variation des valeurs d'expertises

Performance annuelle**	2015***	2016	2017	2018	2019
	3,35%	4,31%	5,01%	5,61%	4,43%

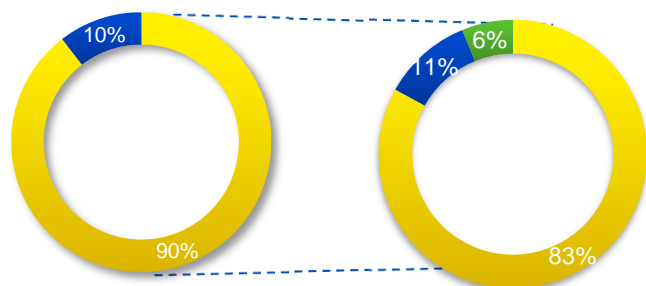
*Fonds créé en 2015

**du 30/11/N-1 au 30/11/N

***Performance calculée du 27/07/2015 au 30/11/2015

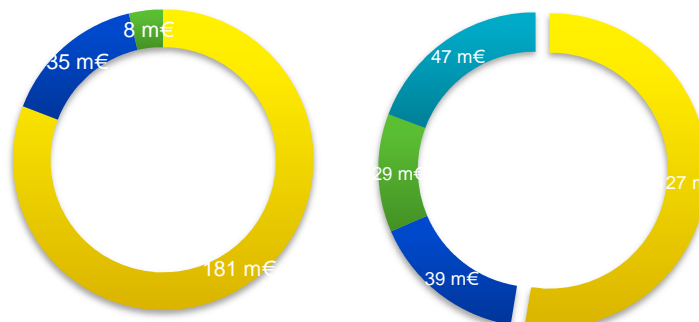
**** Performance à compter du 30/11/N

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



■ Poche immobilière ■ Poche de liquidité ■ Bureaux ■ Commerce ■ OPCl

Répartition* sectorielle et géographique de la poche immobilière



■ Bureaux ■ Commerce ■ Santé ■ France ■ Allemagne

* 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 OPCl.

Commentaire de gestion

Actualités de la SCI (source Aviva Investors France, CBRE, PMA - Les performances passées ne préjugent pas des performances futures)

Si le marché immobilier était resté très actif en Europe au premier trimestre 2020, enregistrant des volumes de transactions records avec une augmentation de 52% comparé à la même période l'année dernière, le deuxième trimestre a été marqué par la crise sanitaire, et une baisse des volumes investis de 39% par rapport au deuxième trimestre 2019. Cela illustre principalement un ralentissement du marché et un report des transactions.

Cependant, l'actualité se concentre toujours autour de la propagation du COVID-19 et de son impact sur notre environnement quotidien. La crise actuelle n'épargnera pas l'immobilier : le choc exogène qu'elle a induit, accéléré par les différentes mesures de confinement, pèse toujours sur la trésorerie et les résultats des entreprises. Le marché immobilier reste cependant moins volatil que les marchés financiers et n'a jusqu'ici pas connu la même secousse que ces derniers.

La performance 1 an glissant de la SCI Aviva Immo Selection s'élève à 0,65% au 30 juin 2020, accusant une baisse sur le deuxième trimestre due aux impacts de la crise sanitaire actuelle.

La valorisation des actifs immobiliers en portefeuille a été établie conformément aux méthodes décrites dans les statuts de la SCI, dans un contexte évolutif de crise liée au Covid-19. Elle peut ne pas refléter dans un sens ou dans l'autre le potentiel de ces actifs sur la durée de vie de la SCI et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transaction et le contexte économique. Dans ce contexte de marché incertain, il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues et les prix auxquels seraient effectivement réalisées les cessions si une part de ces actifs en portefeuille devait être liquidée.

Au deuxième trimestre, la valorisation des commerces frappés de fermetures administratives depuis le début de la crise sanitaire, a connu les baisses les plus importantes du portefeuille (-9,57%). S'agissant des commerces détenus via l'OPPCI Aviva Commerce Europe a signé au mois de juillet une promesse pour la vente du centre commercial Tengo, dont la situation s'est fortement dégradée depuis le début de la crise sanitaire.

Comme évoqué le trimestre précédent, nous continuons de mettre en place des actions afin d'essayer de favoriser le maintien des locataires en place avec pour but de pérenniser le flux de loyer sur le long terme. La sécurisation des revenus dans la durée devrait participer à la protection de la valeur des actifs immobiliers détenus. Celle-ci est cependant également fonction de l'évolution du marché.

Enfin, comme annoncé le trimestre dernier, nous souhaitons continuer de faire évoluer le patrimoine de la SCI Aviva Immo Selection dans un but de diversification du risque et ce en favorisant :

- Des investissements en bureau et logistique dans des localisations de premier plan ;
- des actifs avec un revenu sécurisé sur le long terme et des locataires de qualité.

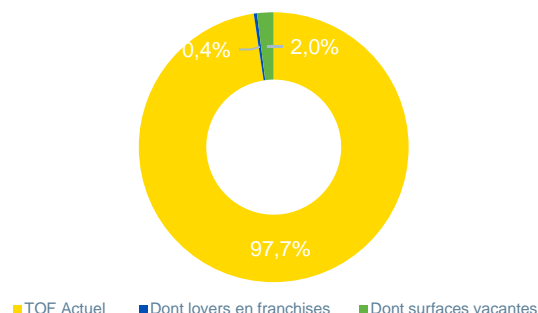
Aviva Immo Selection est notamment en discussion exclusive pour l'acquisition d'un actif de bureaux à Lyon.

Activité locative

Nombre d'immeubles détenus directement	Surface (m²)
9	43 304 m ²
Nombre d'immeubles détenus indirectement*	Surface (m²)
4	10 306 m ²
Nombre total de baux	Taux d'occupation financier (TOF)⁽³⁾
70**	97,7%

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

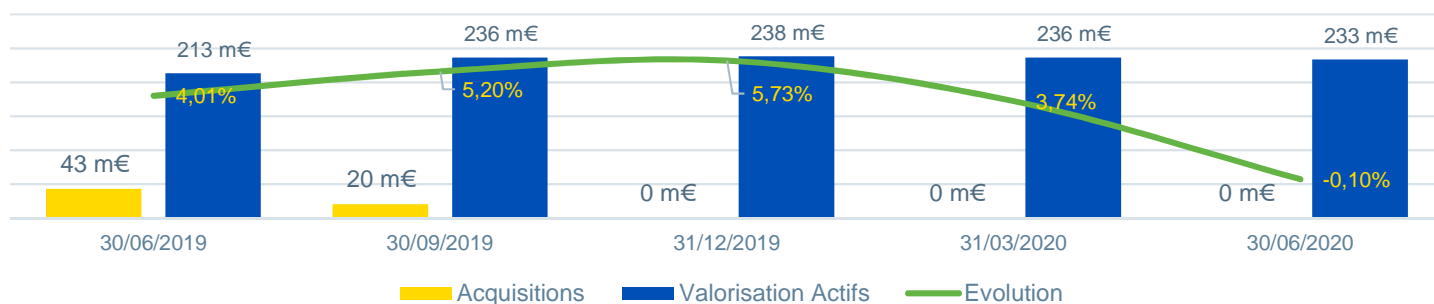
Taux d'occupation financier⁽³⁾ détaillé



Commentaire

AIS compte 9 actifs détenus directement pour 47 locataires. Les acquisitions effectuées au cours de l'année 2019 ont contribué à une meilleure distribution du risque locatif et géographique, puisque le fonds est désormais investi à plus de 50% en valeur à l'extérieur de l'Hexagone. La vacance demeure très faible sur le portefeuille, essentiellement concentrée sur un actif détenu indirectement.

Variation des valeurs d'expertises* sur un an glissant



*des actifs détenus directement, via des sociétés gérées par Aviva Investors France

Dernières opérations réalisées

	Actif	Adresse	Typologie	Surface (m ²)	Date d'acquisition	Type de détention	% de détention	Valeur
Acquisitions	Quai Rambaud	Quai Rambaud - Lyon	Mixte	4 493	juillet 2019	Direct	100%	21 M€ - 23 M€
	Béthunes	55 rue de Béthunes – Lille	Commerce	174	mars 2019	Direct	100%	3 M€ - 5 M€
	Niels Juel Gade	Copenhague – Danemark	Bureaux	8 355	Avril 2019	Direct	100%	42 M€ - 46 M€
	Scorpius	Hoofddorp – Pays-Bas	Bureaux	10 175	Janvier 2019	Direct	100%	30 M€ - 33 M€



Scorpius – Hoofddorp – P-B



Niels Juels Gade – Copenhague



Quai Rambaud - Lyon



Rue de Béthune - Lille

■ 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	Société Générale
Dépositaire	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 d'entrée	2,5 % max. TTC (hors frais d'exploitation immobilière)
Frais de fonctionnement et de gestion et frais indirects des actifs gérés par le groupe Aviva	3,00 % TTC en moyenne sur les 3 prochaines années
Frais d'exploitation immobilière	0,15 % de l'actif brut en moyenne sur 3 ans
Frais indirects	Néant
Frais de sortie	27 Juillet 2015
Date de création	10 ans
Durée de placement recommandée	

Détail des frais du support ⁽²⁾	Euros (€)	
	Rappel Max. contractuel	2019
Frais de fonctionnement et de gestion et frais indirects des actifs gérés par le groupe Aviva	Max. 2,5%	2,17 %
Frais d'exploitation immobilière	3 % en moyenne sur 3 ans	2,25 %
Frais indirects (hors groupe Aviva)	0,15 % en moyenne sur 3 ans	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.

■ Profil de risque et rendement – SRRI

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



La SCI, majoritairement investie en immobilier (détenue 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 14 septembre 2020