

Aviva Immo Selection

Reporting au 31/12/2020*

*sauf mention contraire, tous les chiffres sont présentés à la date de VL du 31/12/2020



Actif Net Réévalué⁽¹⁾ (en €) : 291 729 422,58

Valeur Liquidative⁽¹⁾ (en €) : 24,50

Nombre de parts : 11 904 916

Synthèse de la performance au 31/12/2020 (en %)

Performances cumulées*** coupons réinvestis	Depuis création*	5 ans	3 ans	1 an	3 mois	YTD*
	22,50%	16,44%	6,01%	-2,62%	-1,53%	-1,01%

*Performance à compter du 30/11/N

**Fonds créé en 2015

***Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Contribution à l'évolution de la performance sur 1 an

Poche Immobilière	-0,09%
dont revalorisation des immeubles*	-3,61%
dont revenus des immeubles	3,18%
dont OPCV	0,34%
Poche financière et frais	-2,53%
dont Trésorerie	-0,04%
dont Frais du support (excl. Ind. Internes**)	-2,49%
Total	-2,62%

*Variation des valeurs d'expertises

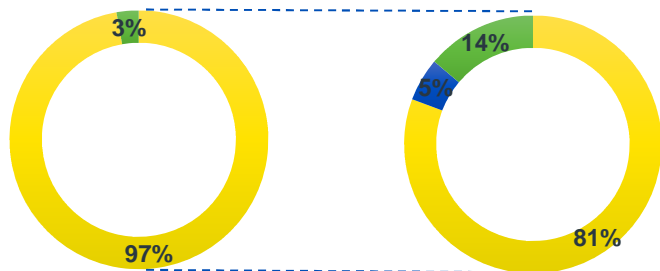
**Pris en compte dans les revenus des immeubles

Performance annuelle* coupons réinvestis	2015**	2016	2017	2018	2019	2020
	3,35%	4,31%	5,01%	5,61%	4,43%	-0,88%

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

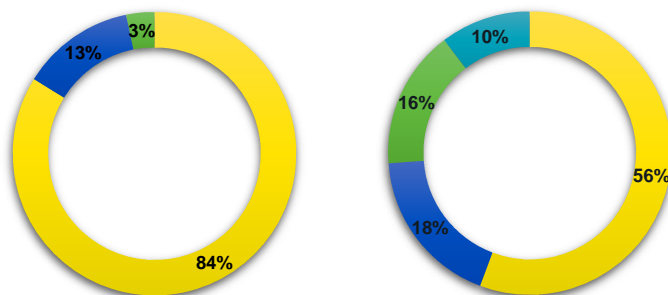
**Performance calculée du 27/07/2015 au 30/11/2015

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



■ Poche immobilière ■ Poche de liquidité ■ Immobilier Direct ■ OPCV ■ SCI

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 OPCV.

Commentaire de gestion

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

L'actualité se concentre toujours autour de la propagation du COVID-19 et de son impact sur notre environnement quotidien. Alors que le commerce et l'hôtellerie ont été particulièrement touchés par la crise sanitaire, le secteur du bureau, situé dans les quartiers centraux des affaires des capitales européennes, a bien résisté en général, à l'exception des actifs tertiaires occupés par des locataires plus directement exposés au confinement, tels que ceux évoluant dans le tourisme ou l'événementiel.

Dans ce contexte particulier, la performance 1 an glissant de la SCI Aviva Immo Selection s'inscrit en baisse de 2,62% au 31 décembre 2020.

Les éléments conjoncturels évoqués ci-dessus expliquent en partie les baisses de valorisation constatées cette année sur nos actifs de commerce qui représentent 13% du portefeuille. Cette exposition a cependant diminué après la cession du centre commercial Tendo détenu indirectement au travers de sa participation dans l'OPPCI Aviva Commerce Europe. Il faut ajouter comme contributeurs importants aux baisses de nos expertises intervenues au quatrième trimestre 2020, les décisions de départ du principal locataire de notre immeuble de bureau Scopus, situé à Amsterdam ainsi que du locataire unique du pied d'immeuble situé rue de Béthune à Lille. Ces départs interviendront respectivement dans 18 et 6 mois. Nous nous concentrons sur la recherche de nouveaux locataires, en procédant dans l'intervalle à des travaux de rénovation.

Les revenus locatifs ont continué de porter positivement la performance du fonds en 2020. Le taux d'occupation financière atteignait 98,5% au 31/12/2020. La société de gestion demeure vigilante d'une part, sur la pérennité de la collecte de loyers, le montant d'impayés s'élève à 5,6% du loyer annuel au 31 décembre, et d'autre part sur la durée moyenne des baux de notre portefeuille, qui est relativement courte à 3,5 années. Dans certains cas, des protocoles ont été signés afin de permettre aux locataires une gestion plus souple de leur trésorerie ou ont été intégrés dans les paramètres de renouvellement de bail, avec l'objectif de ne pas avoir d'effet négatif sur la performance de votre SCI.

Le programme d'acquisition 2021 visera 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:

- des investissements directs en bureau et logistique dans des localisations européennes de premier plan ;
- des investissements indirects dans les secteurs de la santé et du résidentiel ;
- des actifs avec un revenu sécurisé sur le long terme et des locataires de qualité.

Au quatrième trimestre, la SCI s'est ainsi engagée sur les trois acquisitions suivantes qui s'inscrivent dans l'objectif de doubler la taille du fonds :

- L'immeuble de bureau Reiva actuellement en construction à Saint-Ouen, qui visera des certifications environnementales de premier plan (Breeam/BBC/HQE) et qui abritera le siège du promoteur Nexity dans le cadre d'un bail ferme de 9 ans et pour lequel nos appels de fonds seront rémunérés pendant la période de construction qui devrait s'achever fin 2023.
- L'immeuble de bureau multi-locataires 121 Rotebühlstrasse situé dans un marché dynamique à Stuttgart et présentant une durée moyenne de baux d'environ 5 ans et demi. Le transfert de propriété de cet actif a été effectif le premier janvier 2021.
- Une promesse de vente a été signée sur un immeuble de bureau multi-locataires à Munich, dont la durée moyenne de baux est d'environ 4,5 ans. La conclusion de l'acte de vente est attendue pour la fin mars 2021.

Par ailleurs, la SCI est en stade d'étude avancée en vue de prendre une participation dans un fonds Santé détenant un portefeuille diversifié de 70 cliniques et d'EPHAD en France loués à des opérateurs de premier plan.

Document non contractuel et non exhaustif, réalisé à des fins d'information, par Aviva Investors France. Ce document ne constitue pas une recommandation, une sollicitation d'offre ou une offre d'achats, de vente ou d'arbitrage de parts ou d'actions du support Aviva Immo Selection. Pour une information complète, il convient de se référer aux caractéristiques principales qui sont à la disposition sur le site internet d'Aviva (www.aviva.fr)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, les investissements, soumis aux fluctuations des marchés, pouvant varier tant à la baisse qu'à la hausse.

Classification: Publique

Activité locative

Nombre d'immeubles détenus directement	Surface (m²)
9	43 304 m ²
Nombre d'immeubles détenus indirectement*	Surface pondérée (m²)
3	205 m ²
Nombre total de baux	Taux d'occupation financier (TOF)⁽³⁾
34**	98,4%

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

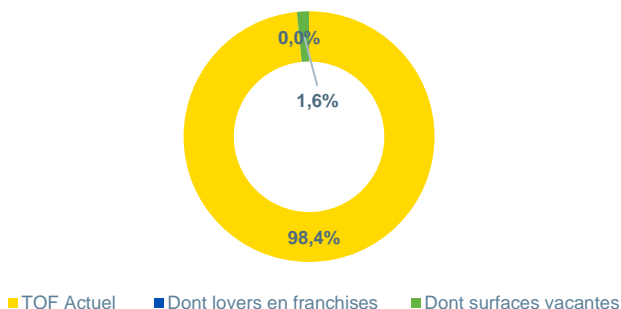
• Commentaire

Le taux d'occupation financier de la SCI Aviva Immo Selection s'élève à 98,5%, en augmentation de 0,8% au cours du 4^{ème} trimestre 2020 consécutivement à la vente de l'actif Tengo qui présentait un niveau de vacance important.

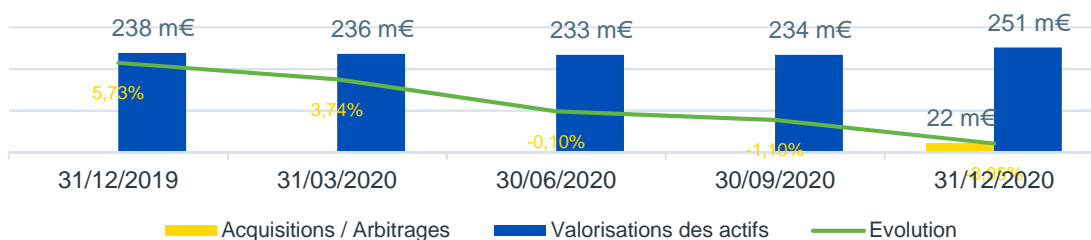
Les négociations avec les locataires les plus impactés par la crise sanitaire se poursuivent. Le niveau des impayés est en hausse par rapport à celui du 30 septembre 2020 et se concentre sur notre immeuble de commerce situé à Kaiserslautern ainsi que sur l'immeuble de bureau des Douanes à Lyon. A titre conservatoire, sur l'année 2020, il a été décidé de provisionner une perte de loyer d'environ 356 k€ au 31/12/2020, soit moins de 2,9% des loyers annuels vs. un niveau d'impayés représentant environ 5,6% du loyer annuel.

La durée moyenne des baux de notre portefeuille s'établit à 3,5 années. Les nombreuses acquisitions en cours auront notamment pour effet d'allonger cette durée moyenne tout en exposant le fonds à des locataires de qualité.

Taux d'occupation financier⁽³⁾ détaillé



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	121 Rotebühlstrasse	121 Rotebühlstrasse - Stuttgart	Bureaux	14 750	1 ^{er} janvier 2021	Direct	100%	70 M€ - 80 M€
	Reiwa	67 rue Arago – Saint-Ouen	Bureaux	24 446	Décembre 2020	Indirect	26%	70 M€ - 80 M€

Reiwa – Saint-Ouen

Reiwa est un immeuble de bureaux qui développera environ 25 000 m² répartis sur 8 étages de bureaux et offrant de nombreux espaces de services, dont 4 espaces de restauration. L'actif comprendra également près de 4 000 m² d'espaces extérieurs, terrasses, jardins, balcons ainsi qu'un roof top accessible intégrant un auditorium offrant une vue panoramique sur Paris. L'immeuble visera les certifications BREEAM Excellent, E+C-, BBC Effinergie, HQE Excellent et Wiredscore.

L'actif est situé au cœur du quartier tertiaire en pleine mutation Victor Hugo à Saint-Ouen, au pied du RER C et depuis peu de la ligne 14.



Perspective immeuble Reiwa © L'Autre Image
Production/ BRENAC & GONZALEZ & ASSOCIES

121 Rotebühlstrasse - Stuttgart

Construit en 1994, 'Rotebühlstrasse 121' développe 14 750 m² de surfaces de bureaux modulables et de grande qualité. L'actif est situé dans le centre de Stuttgart, à trois minutes à pied de la célèbre 'Feuerseeplatz', face à la station de métro S-Bahn Schwabstrasse permettant d'accéder facilement à la gare centrale de la ville et à son aéroport. L'actif est intégralement loué à plusieurs locataires de premier plan.

Stuttgart a été identifiée par Aviva Investors comme étant l'une des villes bénéficiant des meilleures perspectives de croissance de loyers à long terme, dans le cadre de son étude des villes high-tech et des marchés de bureaux européens.



© Manfred Zentsch

■ 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 Décembre
Fréquence de la valorisation	PriceWaterhouseCoopers
Date de clôture de l'exercice	Aviva Investors Real Estate France S.A. Société Générale 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.
Commissaires aux Comptes	
Déléataire de la poche immobilière	
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 HT	Prévisionnel 2020
Frais de fonctionnement et de gestion et frais indirects des actifs gérés par le groupe Aviva	Max. 2,5%	2,50 %
Frais d'exploitation immobilière	3 % en moyenne sur 3 ans	0,49 %
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 OPCI (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 15 février 2021