

# Aviva Patrimoine Immobilier

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<sup>(1)</sup> (en €) : 434 930 133,87**

**Valeur Liquidative<sup>(1)</sup> (en €) : 1,2121**

Nombre de parts : 358 810 000,00

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

<b>Poche Immobilière</b>	<b>2,78%</b>
dont revalorisation des immeubles*	-0,35%
dont revenus des immeubles	3,14%
dont OPCI	0,00%
<b>Poche financière et frais</b>	<b>-1,79%</b>
dont Trésorerie	-0,01%
dont Frais du support (excl. Ind. Internes)	-1,78%
<b>Total</b>	<b>1,00%</b>

\*Variation des valeurs d'expertises

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Performance cumulée coupons réinvestis	Depuis création	5 ans	3 ans	1 an	3 mois	YTD*
	57,22%	35,00%	21,92%	1,00%	0,52%	0,75%

\*Performance calculée au 30/11/N

Performance annuelle**	2013*	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	3,72%	4,38%	6,45%	6,08%	5,15%	6,70%	10,63%	2,84%

\*Fonds créé en 2013 - Performance calculée du 01/09/2013 au 30/11/2013

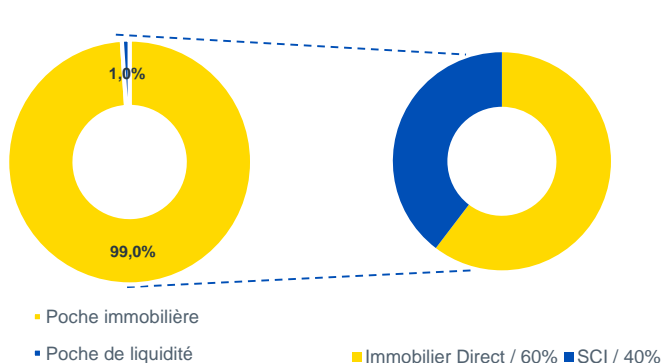
\*\*du 30/11/N-1 au 30/11/N

## Coupons distribués\*

2016	2017	2018	2019	2020
0,023	0,014	0,009	0,008	0,008

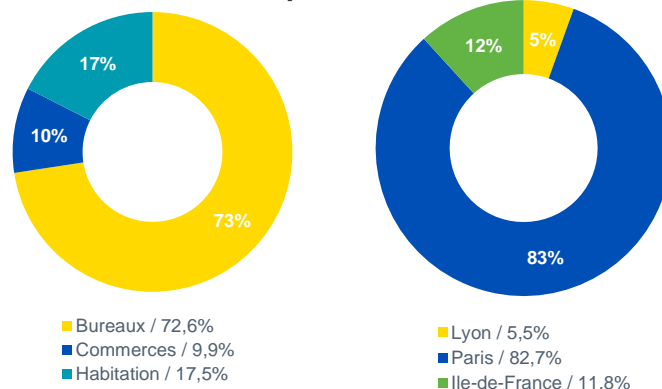
\*€/part du 30/11/N-1 au 30/11/N

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



\* 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.

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



## Commentaire de gestion

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

L'actualité se concentre toujours autour de la propagation du COVID-19, son impact sur notre quotidien et notre économie. L'immobilier d'entreprise s'est montré résilient : les investisseurs ont adopté des stratégies plus défensives, mais l'appétit pour la classe d'actif demeure, notamment pour les actifs les plus sécurisés, pour lesquels la pression sur les taux se maintient. La crise actuelle n'épargnera cependant 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 Patrimoine Immobilier au 31 décembre 2020 s'élève à 1,00%. Ce ralentissement de la performance s'explique en grande partie par la crise économique et sanitaire qui sévit en France depuis le mois de février dernier et qui a eu une incidence sur la valorisation des immeubles de votre SCI. Néanmoins, il convient de souligner qu'Aviva Patrimoine Immobilier a connu des performances plus qu'encourageantes portées notamment par une appréciation de son portefeuille jusqu'à l'arrivée de la crise sanitaire. La qualité de son patrimoine et donc ses caractéristiques résilientes face à la crise (il est essentiellement constitué d'actifs de bureaux et résidentiels à Paris et en première couronne, avec des baux relativement longs auprès de locataires de premier plan) permettent à Aviva Patrimoine Immobilier de maintenir une performance positive et surtout de préserver son rendement locatif.

Au quotidien nous travaillons activement à produire de la valeur sur notre portefeuille au travers d'un suivi minutieux de l'activité locative (suivi des baux, suivi des impayés, suivi des travaux...), nous avons d'ailleurs récemment prolongé le principal locataire de notre immeuble situé rue Messine dans le 8<sup>e</sup> arrondissement de Paris ce qui est une excellente nouvelle et récompense le travail quotidien de l'ensemble de nos équipes immobilières. En parallèle, les travaux en cours sur l'actif Pergolèse ont bien avancé et n'ont pas été impactés par les mesures sanitaires récentes. La livraison cible du nouvel actif est prévue pour le 4<sup>ème</sup> trimestre 2021. Nos équipes travaillent d'arrache pied à sa pré-commercialisation, nous suivons ce sujet avec attention.

Enfin, au cours des prochains mois, notre objectif restera le même à savoir produire de la valeur sur notre portefeuille immobilier en pérennisant les flux de loyer sur le long terme via un suivi locatif quotidien, en créant de la valeur ajoutée sur notre patrimoine par l'intermédiaire entre autre de travaux de rénovation ou encore en mettant en place des actions permettant de favoriser le maintien des locataires. L'objectif étant de pérenniser le flux de loyer sur le long terme car la sécurisation des revenus dans la durée devrait participer à la protection de la valeur des actifs immobiliers détenus. A noter que celle-ci est également dépendante de l'évolution du marché.

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.

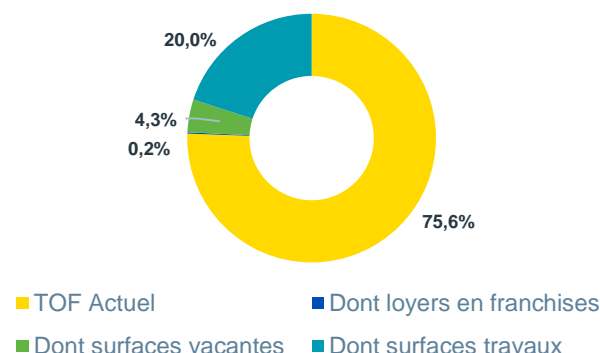
## Activité locative

Nombre d'immeubles détenus directement	Surface (m <sup>2</sup> )
6	23 843 m <sup>2</sup>
Nombre d'immeubles détenus indirectement*	Surface (m <sup>2</sup> )
10	16 636 m <sup>2</sup>
Nombre total de baux	Taux d'occupation financier (TOF) <sup>(3)</sup>
163**	75,6%

\*via des sociétés gérées par Aviva Investors France ou Aviva Real Estate France

\*\*inclus les locataires résidentiels et hors locataires parkings et caves

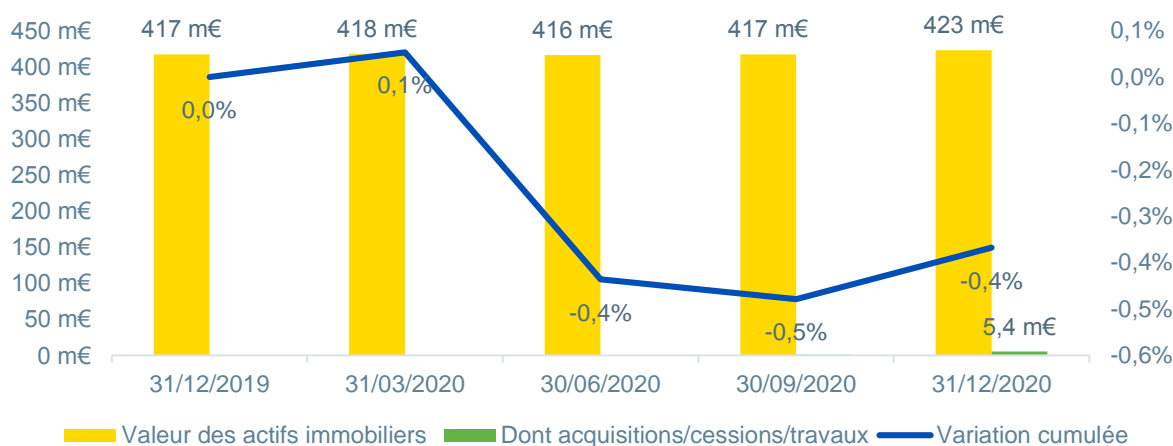
## Taux d'occupation financier<sup>(3)</sup> détaillé :



### Commentaires:

- L'essentiel de la vacance financière est issue du projet de redéveloppement complet de l'actif Pergolèse (20% de la vacance financière). Si l'on exclut les franchises et ce projet, le taux d'occupation financier s'élève à 95,7% sur le portefeuille.
- Des négociations avec les locataires les plus impactés par la crise sanitaire se poursuivent et nous avons d'ores et déjà mis en place avec certains locataires des échéanciers de paiement de loyer. A titre conservatoire, il a été décidé de provisionner pendant l'année 2020 une perte de loyer de 96k€, soit moins de 0,66% des loyers annuels.
- Enfin, la durée résiduelle des baux à l'échéance du portefeuille au 31/12/2020 est de 2,61 années. Cette durée résiduelle comprend 34% de baux d'habitation (112 baux avec une échéance d'un an) et près de 25% de baux commerciaux qui ont d'ores et déjà été prolongés ou sont en voie favorable de renouvellement. Le reste des baux arrivant à échéance prochainement sont en cours de négociation.

## Variations des valeurs d'expertises\* sur 1 an glissant



\*des actifs détenus en direct et via des sociétés gérées par Aviva Investors France et AIREF SA

## Focus sur le redéveloppement de l'immeuble Pergolèse

Le développement de l'immeuble Pergolèse est un projet immobilier situé dans le 16<sup>e</sup> arrondissement de Paris (proche de la porte Maillot) dont la livraison est prévue au 4<sup>e</sup> trimestre 2021.

A sa livraison l'immeuble offrira 5,500 m<sup>2</sup> de surfaces locatives réparties sur 4 étages. L'architecture contemporaine via de larges baies vitrées apportera une luminosité optimale aux espaces de travail.

L'immeuble disposera également d'un hall de 228 m<sup>2</sup> et de jardins intérieurs et extérieurs. Enfin, l'immeuble disposera des meilleures certifications environnementales en vigueur (HQE, BREEAM, Effinergie).



## ■ Caractéristiques principales

Société de Gestion	Aviva Investors France AIREF SA (délégataire de gestion)
Forme juridique	Société Civile à Capital Variable (FIA) Aviva Patrimoine Immobilier 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
Fréquence de la valorisation	Mensuelle
Date de clôture de l'exercice	Septembre
Commissaire aux Comptes	PriceWaterhouseCoopers
Délégataire de la poche immobilière	Aviva Investors Real Estate France S.A.
Dépositaire	Société Générale L'acquisition de parts de la société Aviva Patrimoine Immobilier par les associés supporte une commission de souscription de 7% 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	
Frais de fonctionnement et de gestion et frais indirects des actifs gérés par le groupe Aviva	2,05 % max. HT (hors frais d'exploitation immobilière)
Frais d'exploitation immobilière	3,00 % HT en moyenne sur les 3 prochaines années
Frais indirects	0,05 % de l'actif brut en moyenne sur 3 ans
Frais de sortie	Néant
Date de création	1 <sup>er</sup> septembre 2013
Durée de placement recommandée	10 ans
Devise	Euros (€)

Détail des frais du support <sup>(2)</sup>	Rappel	
	Max. contractuel HT	Réel 2020
Frais de fonctionnement et de gestion et frais indirects des actifs gérés par le groupe Aviva	Max. 2,05%	1,64 %
Frais d'exploitation immobilière	3,00 % en moyenne sur 3 ans	0,35 %
Frais indirects (hors groupe Aviva)	0,05 % en moyenne sur 3 ans	0,00 %

## ■ 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 Patrimoine Immobilier.

(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 résidentiel situés à Paris, en proche couronne et dans les grandes métropoles régionales. 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 Patrimoine Immobilier 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 Patrimoine Immobilier 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))

**Achevé de rédiger le 12 février 2021**