

Aviva Immo Selection

Reporting au 31/03/2020*

*sauf mention contraire, tous les chiffres sont présentés à la date de VL du 31/03/2020



Actif Net Réévalué⁽¹⁾ (en €) : 272 790 062,97

Valeur Liquidative⁽¹⁾ par part (en €) : 25,00

Nombre de parts : 10 910 586

Synthèse de la performance au 31/03/2020 (en %)

Performance cumulée coupons réinvestis	Depuis création*	5 ans	3 ans	1 an	3 mois	YTD*
	25,00%	N/A	11,42%	3,56%	-0,64%	0,12%

* Performance à compter du 30/11/N

Contribution à l'évolution de la performance sur 1 an

Poche Immobilière	6,38%
dont revalorisation des immeubles*	3,35%
dont revenus des immeubles	4,49%
dont OPCl	-1,46%
Poche financière et frais	-2,82%
dont Trésorerie	-0,01%
dont Frais du support (excl. Ind. Internes)	-2,81%
Total	3,56%

*Variation des valeurs d'expertises

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

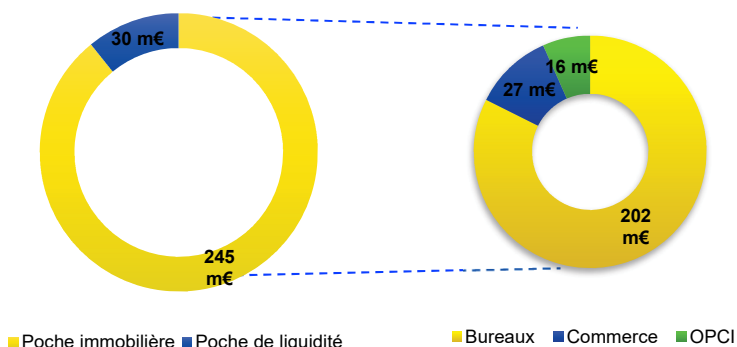
*Fonds créé en 2015

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

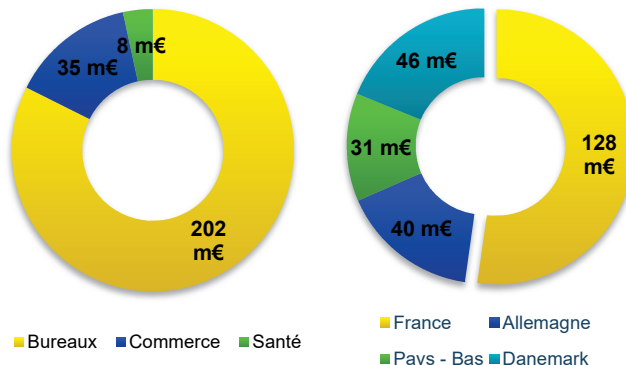
***Performance calculée du 27/07/2015 au 30/11/2015

**** Performance à compter du 30/11/N

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



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 OPCl.

Commentaire de gestion

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

Le marché immobilier est resté très actif en Europe au premier trimestre 2020, enregistrant des volumes de transactions record avec une augmentation de 52% comparé à la même période l'année dernière. Les principaux indicateurs que sont les taux à l'investissement, les valeurs locatives de marché et la vacance locative sont en grande majorité restés stables au cours du trimestre.

Cependant, depuis le milieu du mois de mars l'actualité se concentre 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 prises en France ou dans les autres pays européens, pèse d'ores et déjà 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.

Mais cette crise a un caractère sans précédent et invite à une grande prudence dans l'anticipation de ses conséquences : nous pouvons imaginer ses effets, mais sans pouvoir encore les mesurer.

La performance 1 an glissant de la SCI Aviva Immo Selection au 31 mars 2020 s'élève à 3,56%, accusant une baisse depuis le mois de février due à l'anticipation des premiers impacts de la crise sanitaire actuelle sur le portefeuille, notamment sur l'activité des locataires. Les actifs de commerce frappés de fermetures administratives pendant le confinement sont plus affectés que les actifs de bureaux. Ces derniers font cependant l'objet de baux relativement longs, avec des exploitants de premier plan, permettant de mitiger l'impact de la crise sur leur valorisation à long terme.

Il est à noter que les évaluations réalisées par les experts externes indépendants sur les actifs immobiliers physiques du fonds, sur lesquelles la société de gestion se base pour déterminer l'évaluation des actifs, contiennent une clause spécifique « Covid 19 » qui souligne l'incertitude matérielle d'évaluation en l'absence de transactions comparables récentes et de visibilité quant aux conséquences exactes de la pandémie. La variation de l'évolution de valeur des immeubles dépendra notamment de l'évolution des taux dans les prochains mois, du montant des liquidités disponibles sur le marché, mais aussi de la durée du confinement et de la reprise de l'activité économique.

Au cours des prochains mois, notre objectif sera de mettre en place des actions permettant 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.

Depuis le début de la crise et des mesures de confinement en Europe, la plupart des marchés sont au ralenti, limités par l'impossibilité d'effectuer des visites d'immeubles et de procéder à des audits techniques et environnementaux. Toutefois, et ce notamment dans un souci de diversification, nous souhaitons continuer de faire évoluer le patrimoine de nos fonds et préparer la reprise des marchés immobiliers en favorisant :

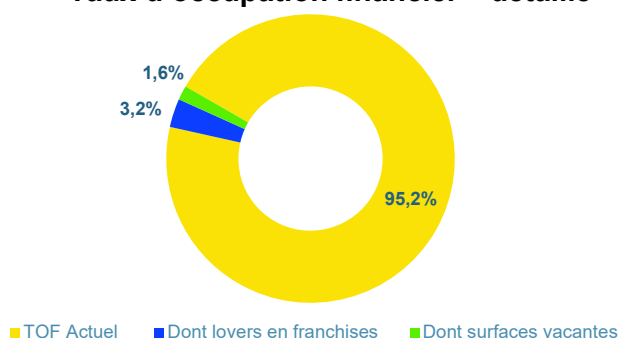
- Le bureau et la logistique dans des localisations de premier plan ;
- des actifs avec un revenu sécurisé sur le long terme et des locataires de qualité. Une attention particulière sera portée sur la qualité, le secteur d'activité des locataires et leur robustesse financière. Une grande sélectivité s'avère indispensable ;
- une grande prudence sur le prix d'acquisition de ces actifs.

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⁾
69**	95,2%

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

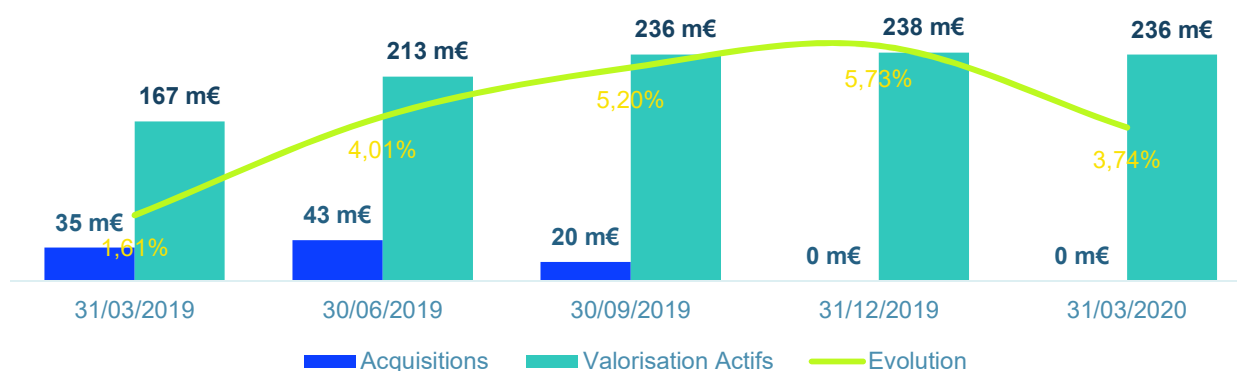
Taux d'occupation financier⁽³⁾ détaillé



Commentaire

AIS compte 9 actifs détenus directement pour 69 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 1 an glissant



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

Forme juridique	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
Fréquence de la valorisation	Mensuelle
Date de clôture de l'exercice	Décembre
Commissaires aux Comptes	PriceWaterhouseCoopers
Dépositaire	Société Générale
Frais d'entrée	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 de fonctionnement et de gestion et frais indirects des actifs gérés par le groupe Aviva	2,5 % max. TTC (hors frais d'exploitation immobilière)
Frais d'exploitation immobilière	3,00 % TTC 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	Est. 2019
Frais de fonctionnement et de gestion et frais indirects des actifs gérés par le groupe Aviva	Max. 2,5%	2,87 %
Frais d'exploitation immobilière	3 % en moyenne sur 3 ans	0,30 %
Frais indirects (hors groupe Aviva)	0,15 % en moyenne sur 3 ans	0,17 %

■ 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 (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 juin 2020