

Actif Net Réévalué⁽¹⁾ (en €) : 472 666 746,95 €

Valeur Liquidative⁽¹⁾ (en €) : 1,2846

Nombre de parts : 367 960 000,00

Contribution à l'évolution de la performance sur 1 an

Poche Immobilière	8,42%
dont revalorisation des immeubles*	6,07%
dont revenus des immeubles	2,34%
dont OPCI	0,00%
Poche financière et frais	-1,77%
dont Trésorerie	-0,01%
dont Frais du support (excl. Ind. Internes)	-1,75%
Total	6,65%

*Variation des valeurs d'expertises

Synthèse de la performance au 31/12/2021 (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⁾
	65,68%	37,15%	20,74%	6,65%	1,50%	1,40%

(1) Fonds créé en 2013 – performance calculée à partir du 01/09/2013

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

Performances annuelles ⁽³⁾ coupons réinvestis	2013 ⁽⁴⁾	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021 ⁽⁵⁾
	3,7%	4,4%	6,4%	6,1%	5,1%	6,7%	10,6%	2,8%	6,0%

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

(4) Performance calculée du 01/09/2013 au 30/11/2013

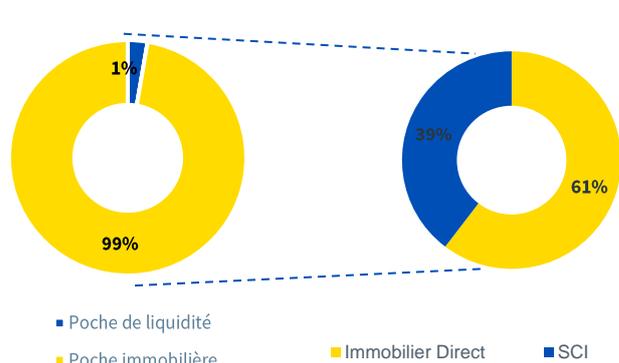
(5) du 30/11/N-1 au 30/11/N

Coupons distribués*

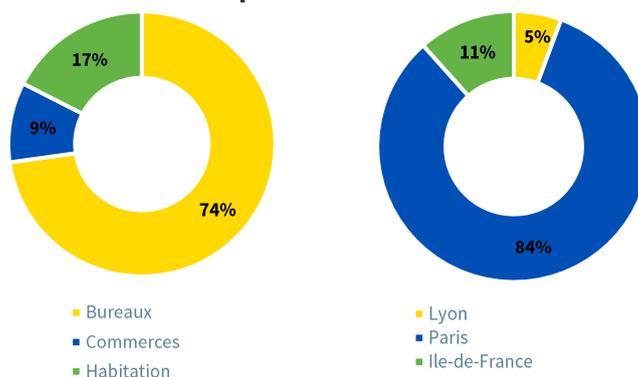
2016	2017	2018	2019	2020	2021
0,023	0,014	0,009	0,008	0,008	0,008

*€part du 30/11/N-1 au 30/11/N

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



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 (source: Aviva Investors France - BNP Real ESTATE - BANQUE DE FRANCE au 31/12/2021) / Les performances actuelles ne préjugent pas des performances futures

Malgré un contexte sanitaire incertain et largement dépendant de la survenue de nouveaux variants, l'année 2021 a été marquée par le rebond de l'économie bien relancée par les campagnes de vaccination et la reprise du commerce mondial. Par ailleurs, le marché immobilier a connu une reprise plus qu'encourageante avec une activité locative en France en hausse de 32% comparé à 2020 et un 4^e trimestre 2021 en ligne avec sa moyenne décennale.

L'épidémie de COVID-19 a eu un impact important sur le marché immobilier qui a connu un changement structurel profond. Ainsi, les choix d'emplacement et de sélection des immeubles de bureaux sont maintenant dictés par les nouveaux besoins des occupants en matière de travail « hybride » prenant en compte le télétravail, l'ESG, la technologie et le bien-être des employés. Ces nouveaux critères se sont matérialisés par une reprise disparate de l'immobilier de bureaux avec des zones centrales recherchées et des emplacements secondaires plus en difficulté.

La performance 1 an glissant de votre SCI Aviva Patrimoine Immobilier au 31 décembre 2021 s'élève à 6,65%. La SCI a connu une appréciation constante de la valeur de son portefeuille depuis le début de l'année 2021, l'expert indépendant ayant revu à la hausse la valeur des immeubles, permettant ainsi une contribution à la performance de +6,1% sur une année glissante. Cette embellie est portée par la qualité et la résilience du patrimoine immobilier de votre SCI avec des actifs de bureaux et résidentiels à Paris et en première couronne, adossés à des baux relativement longs auprès de locataires de premier plan.

Au quotidien nos équipes travaillent toujours à produire de la valeur sur votre portefeuille immobilier au travers d'un suivi quotidien de l'activité locative (suivi des baux, suivi des impayés, suivi des travaux). Ce travail se concrétise par un niveau d'impayés faible représentant 1,5% des loyers de la SCI, mais aussi par la prolongation/commercialisation de 3 nouveaux baux au cours du 4^e trimestre 2021. L'excellent travail de nos équipes immobilières s'est aussi concrétisé cette année par le renouvellement des baux de nos locataires principaux sur les immeubles Marignan et Arcade pour une durée ferme de 6 ans.

Autre bonne nouvelle, l'actif Pergolèse sera livré durant le mois de janvier 2022, des marques d'intérêt d'utilisateurs sont en cours d'étude par nos équipes dont l'objectif reste de commercialiser l'immeuble aux meilleures conditions de marché.

Enfin, au cours des prochains mois, notre objectif restera le même à savoir produire de la valeur sur votre portefeuille 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 autres de travaux de rénovation ou encore en mettant en place des actions permettant de favoriser le maintien des locataires.

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 ²)
6	23 843 m ²
Nombre d'immeubles détenus indirectement*	Surface (m ²)
10	16 644 m ²
Nombre total de baux	Taux d'occupation financier (TOF) ⁽³⁾
53**	64,2%

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

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

Commentaires:

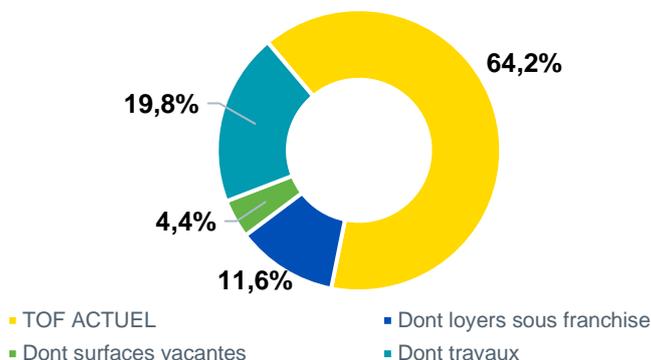
L'essentiel de la vacance financière est issue du projet de redéveloppement Pergolèse (20%) et de franchises de loyer accordées à nos locataire principaux sur les immeubles Marignan et Arcade (12%). Ainsi, hors franchise et projet de redéveloppement et en prenant en compte uniquement les surfaces vacantes, le taux d'occupation financier se situe à 96%, ce qui reste stable comparé aux trimestres précédents.

Compte tenu de la reprise économique la majorité de nos protocoles d'échéancier de loyer ont été respectés.

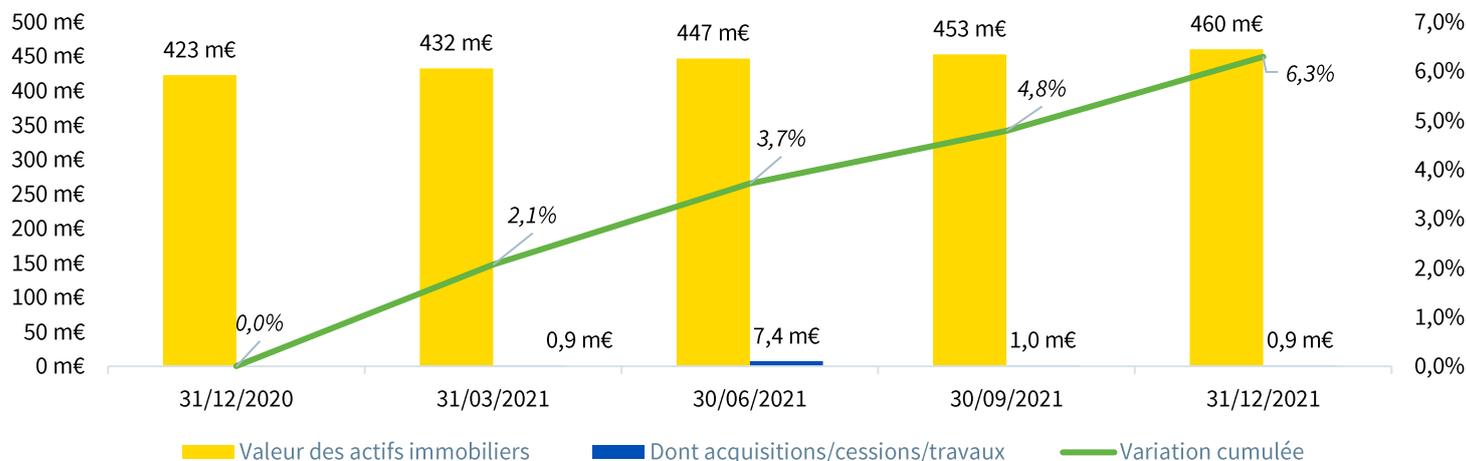
A titre conservatoire, nous avons décidé de provisionner depuis le début de l'année 2021 une perte de loyer de 242k€ soit 0,05% de l'ANR.

Au 31/12/2021 la durée résiduelle des baux commerciaux arrivant à l'échéance est de 5,4 années.

Taux d'occupation financier⁽³⁾ détaillé :



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^e arrondissement de Paris (proche de la porte Maillot) dont la livraison est prévue début janvier 2022.

A sa livraison l'immeuble offrira 5,500 m² 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 m² 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 (déléguataire 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
Déléguataire de la poche immobilière	Aviva Investors Real Estate France S.A.
Dépositaire	Société Générale
Frais d'entrée	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 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 ^{er} septembre 2013
Durée de placement recommandée	10 ans
Devise	Euros (€)

Détail des frais du support⁽²⁾

	Rappel Max. contractuel HT	Reél 2020
Frais de fonctionnement et de gestion et frais indirects des actifs gérés par le groupe Aviva	Max. 2,05% HT de l'actif net	1,87%
Frais d'exploitation immobilière	3 % TTC en moyenne sur 3 ans de l'actif brut	0,25%
Frais indirects (hors groupe Aviva)	0,05 % HT en moyenne sur 3 ans de l'actif brut	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 OPC I (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 – 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 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)

Achévé de rédiger le 9 février 2022