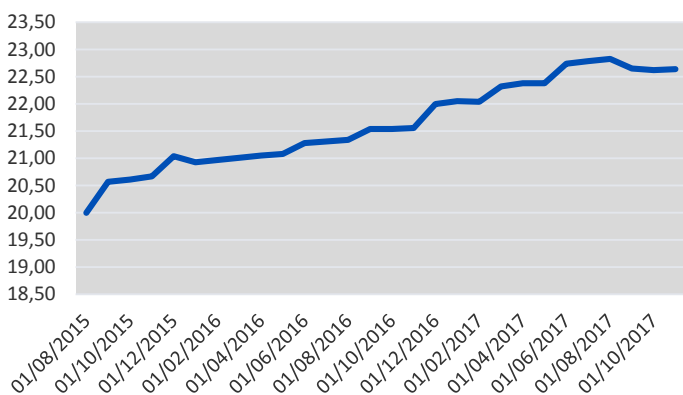


- Actif Net Réévalué⁽¹⁾ au 30/11/2017 : 132 895 064 €
- Valeur Liquidative⁽¹⁾ de la part au 30/11/2017 : 22,64 €

Évolution depuis la création (dividendes réinvestis)



Performances cumulées nettes de frais

1 mois	3 mois	1 an	Depuis création
0,09%	-0,83%	5,01%	13,20%

Performances annuelles nettes de frais (les performances annuelles d'Aviva Immo Sélection seront calculées du 30/11/N au 30/11/N+1)

2015*	2016	2017
3,35%	4,31%	5,01%

*Performance calculée sur les VL publiées du 01/10/2015 au 01/01/2016

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les actifs immobiliers, parts de sociétés immobilières et instruments financiers sélectionnés par les équipes de gestion connaîtront les évolutions et aléas de marché.

Frais du support

	Rappel Max. contractuel	Réel 2015*	Réel 2016*	Prévisionnel 2017*
Frais de fonctionnement et de gestion et frais indirects des actifs gérés par le groupe Aviva	Max. 2,5%	0,33%	1,91%	2,45%
Frais d'exploitation immobilière	3 % en moyenne sur 3 ans	0,27%	0,48%	0,52%
Frais indirects (hors groupe Aviva)	0,15 % en moyenne sur 3 ans	0,00 %	0,00%	0,00%

*Frais calculés sur une année calendaire (pour 2015 : 3 mois d'octobre à décembre)

Benchmark de la poche immobilière⁽²⁾ (IPD / MSCI)

	2016
Portefeuille	6,6
Benchmark	8,4
Différentiel	-1,6

Date de création de la SCI

27 juillet 2015

Forme Juridique

Société Civile à capital variable AVIVA IMMO SELECTION est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA), accessible exclusivement en unité de compte au sein d'un contrat d'assurance vie. La société civile immobilière (SCI) AVIVA IMMO SELECTION ne fait pas l'objet d'une offre au public et n'est pas agréée par l'AMF.

Devise

EUR (€)

Politique d'investissement

Proposer une récurrence de revenus locatifs et une perspective de plus-value à long terme sur un patrimoine immobilier diversifié situé en France et dans les pays de l'Union Européenne. Dans un premier temps, AVIVA IMMO SELECTION n'aura pas recours directement à l'endettement. Cependant, AVIVA IMMO SELECTION pourra mettre en œuvre une stratégie de financement par emprunt bancaire ou non bancaire. Le patrimoine immobilier sera susceptible d'être composé à la fois d'immeubles, biens, droits immobiliers, valeurs mobilières, titres de sociétés immobilières, SCPI (sociétés civiles de placement immobilier) et/ou OPCVI (organismes de placement collectif immobilier).

Les actifs immobiliers pourront être détenus directement et/ou au travers de sociétés à prépondérance immobilière. Les actifs immobiliers seront majoritairement des immeubles à usage de bureau, commerce et/ou relevant des secteurs de la logistique et/ou de l'hôtellerie et/ou de la santé situés en France et dans les pays de l'Union Européenne. 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 pourra être lié à l'immobilier. Le Gérant s'interdira d'investir dans des titres de titrisation (RMBS, CMBS, etc.).

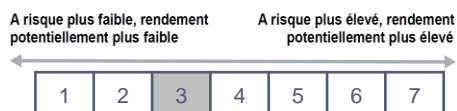
La poche de liquidité pourra être investie dans des titres de créance et instruments du marché monétaire tels que des bons du trésor, des certificats de dépôt, billets de trésorerie, etc., directement ou via des OPCVM monétaires.

Durée de placement minimum recommandée

Supérieure à 10 ans

Profil de risque et de rendement - SRRRI (Synthetic Risk & Reward Indicator)

L'indicateur de risque de votre SCI a été actualisé suite à l'entrée en vigueur du Règlement 1286/2014 dit « PRIIPS ». Ce règlement prévoit en effet une nouvelle méthode de calcul de l'indicateur de risque des fonds d'investissement alternatifs tels que la SCI Aviva Immo Sélection.

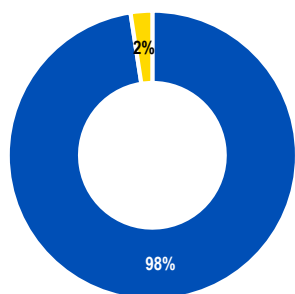


La SCI, majoritairement investie en immobilier (détention directe ou indirecte d'immeubles), présente un risque moyen de perte en capital, estimé au niveau 3. La catégorie de risque actuel ne présage pas du niveau de risque futur et est susceptible d'évoluer dans le temps. La catégorie de risque la plus faible n'est pas synonyme d'investissement sans risque. Le profil de risque du support prend en compte les spécificités et les cycles du marché immobilier.

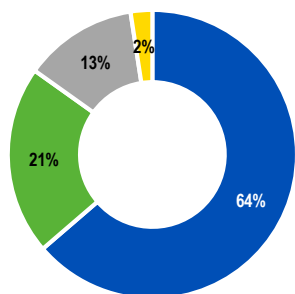
Gérant

Aviva Investors Real Estate France SGP, Société Anonyme au capital de 2 000 000 euros, ayant son siège social à Paris (75008), 24/26 rue de la Pépinière, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 810.423.392; agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-15000019.

Composition de la valeur globale des actifs gérés au 30/11/2017 (en % de la valeur de réalisation)

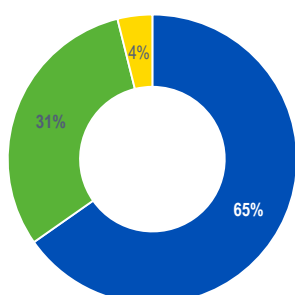


■ Poche immobilière ■ Poche de liquidité

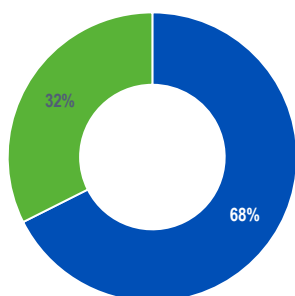


■ Immobilier de bureaux ■ Immobilier de commerce ■ OPCI ■ Poche de liquidité

Répartition sectorielle et géographique de la poche immobilière au 30/11/2017



■ Bureaux ■ Commerce ■ Santé



■ France ■ Allemagne

Principaux occupants des actifs immobiliers au 30 novembre 2017

Nom du locataire	% / revenu global	Date fin de bail
Audit et Conseil	36%	2026
Mode & Habillement	17%	2023
Mode & Habillement	17%	2022
Immobilier	14%	2024
Presse	4%	2023
Service à la personne	3%	2024
Annuaire téléphonique	2%	2024

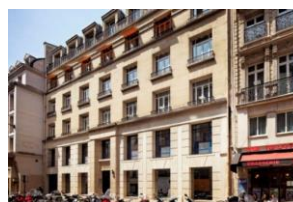
Nombre total de locataires au 30 novembre 2017

11

Taux d'occupation financier ⁽³⁾ au 30 novembre 2017

98%

Visuels des immeubles du fonds



Rue Gramont - Paris 2



Rue Cambacérés - Paris 8



Kaiserslautern - Allemagne



Hambourg - Allemagne



Rue de la Pompe - Paris 16

Actifs immobiliers détenus en direct

	Typologie	Surface (m ²)	% de détention	Valeur d'expertise initiale (€)	Valeur au 30/11/2017 (€)	Evolution 2017	Evolution depuis l'acquisition
26 rue Cambacérés - 75008 Paris	Bureau	3 917	100%	41 610 000	49 720 000	13,5%	19,5%
3 rue Gramont - 75002 Paris	Bureau	1 961	100%	18 240 000	17 460 000	-6,4%	-4,3%
1A-Fackelstraße1in67655 – Kaiserslautern	Commerce	11 332	100%	24 100 000	24 500 000	1,5%	1,7%
ABC Strasse - Hambourg	Bureau	3 341	100%	17 400 000	17 600 000	0,0%	1,2%
46 rue de la Pompe – 75016 Paris	Commerce	204	100%	3 680 000	3 680 000	n.a	0,0%
TOTAL		20 755		105 030 000	112 960 000	30,4%*	7,6%

* Acquisition de Hambourg en décembre 2016 et du 46 rue de la Pompe réalisée au 30/06/2017. A périmètre constant, le portefeuille affiche une hausse de ses valeurs de +5,8%.

OPCI

OPCI	VNC 30/11/2017 (€)	Valeur de réalisation au 30/11/2017 (€)	Typologie	Nombre d'actifs
Aviva Commerce Europe	12 030 000	11 877 520	Commerce	4
Primavera	5 049 688	5 049 688	Santé	4 (VEFA)

OPCVM

OPCVM	VNC 30/11/2017 (€)	Valeur de réalisation au 30/11/2017 (€)
Aviva Investors Monétaire	3 227 728	3 223 514

Commentaire de gestion

Au 30 septembre 2017, 244 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise en Europe, soit +5% par rapport à 2016. Les investissements se sont une nouvelle fois concentrés sur l'Allemagne (59Mds€), le Royaume-Uni (58Mds€) et la France (26Mds€).

Les taux de rendement de bureaux « prime » ont continué sur la même tendance baissière amorcée depuis les deux dernières années. A l'issue du 30 septembre 2017, des diminutions comprises entre -80pdb et -10pdb sont observées sur les différents marchés européens. Les équipes de gestion d'Aviva Immo Sélection demeurent attentives aux conditions de marché et sélectionnent les opportunités d'investissement en conséquence.

En termes de données locatives, sur les deux principaux marchés où le support Aviva Immo Sélection est investi (Paris et Hambourg), la demande placée affiche un niveau supérieur à la moyenne des 10 dernières années (i.e. : 2M de m² et 0,5M de m²). Les taux de vacance sur ces deux marchés se sont réduits d'environ -20pdb.

Source : BNPP Real Estate – décembre 2017

A l'issue de l'année 2017, Aviva Immo Sélection affiche une performance de +5,01%. La compression des taux de rendement observée sur le marché de l'investissement a permis à certains immeubles du portefeuille de profiter d'une hausse de leur valeur d'expertise. Le travail d'asset management mené sur le patrimoine a également permis de bâtir cette performance (les performances passées ne préjugent pas des performances futures).

Au cours du 2nd semestre 2017, Aviva Immo Sélection a souscrit à l'OPCI Primavera pour 5M€. Cet OPCI est constitué de 4 projets en VEFA de résidence seniors. Aviva Immo Sélection s'est engagé à souscrire pour 8M€ auprès de cet OPCI. Les prochains appels de fonds seront réalisés suivant l'avancement des VEFA de l'OPCI.

En termes de commercialisation, le locataire de l'immeuble Cambacérés a renouvelé son bail sur la totalité des surfaces pour une durée de 6 années ferme. Cette commercialisation a entraîné une hausse de la valeur d'expertise de l'immeuble. La valeur de l'immeuble Gramont a quant à elle été revue à la baisse suite à la réception de plusieurs congés par les équipes de gestion. Les équipes d'asset management ont d'ores et déjà entrepris un programme de rénovation des locaux vacants et entamé des négociations avec des preneurs potentiels.

Au cours du second semestre 2017, le support Aviva Immo Sélection continuera sa politique d'investissements en ciblant des immeubles sécurisés en France et au sein des pays de la zone euro.

Principales caractéristiques

Forme juridique	Société Civile à capital variable (FIA)	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 .
Fréquence de valorisation (calcul de la VL)	Mensuelle		
Publication des VL	www.avivainvestors.com/re_sgp www.aviva.fr		
Date de clôture de l'exercice	Décembre		
Commercialisation	Support uniquement accessible en assurance-vie		
Associés	Aviva Vie, Locamat		
Dépositaire	Société Générale	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)
Commissaire aux comptes	PriceWaterhouseCoopers		
Experts immobilier	Jones Lang Lasalle Expertise		
Affectation du résultat	Capitalisation et/ou Distribution	Frais d'exploitation immobilière	3,00 % TTC en moyenne sur les 3 prochaines années
Frais de sortie	Néant	Frais indirects (hors groupe Aviva)	0,15 % de l'actif brut en moyenne sur 3 ans

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) **Benchmark de la poche immobilière** : l'analyse du portefeuille et le benchmark (qui représente plus de 5000 immeubles détenus par des investisseurs institutionnels en France) sont produits par MSCI / IPD. La performance du portefeuille, telle que déterminée par MSCI / IPD, n'est pas comparable à la performance du support car elle ne concerne que la poche immobilière (actifs détenus en direct, à travers des SCI ou des OPCI) et n'intègre donc pas notamment l'impact de la poche financière ou de la poche de liquidité.

(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 est loué.

Contacts

Aviva Investors Real Estate France SGP
24-26 rue de la Pépinière
75008 Paris

information.airefsgp_serv@aviva.fr

Avertissement

Ce document, établi par Aviva Investors Real Estate France SGP, contient des éléments d'information et des données chiffrées qu'Aviva Investors Real Estate France SGP considère comme fondés ou exacts au jour de leur établissement. Pour ceux de ces éléments qui proviennent de sources d'information publiques, leur exactitude ne saurait être garantie.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les actifs immobiliers, parts de sociétés immobilières et instruments financiers sélectionnés par les équipes de gestion connaîtront les évolutions et aléas de marché. Le support AVIVA IMMO SELECTION n'offre aucune garantie de performance ou de capital. De ce fait, le capital initialement investi pourrait ne pas être restitué ou ne l'être que partiellement. Un investissement dans le support AVIVA IMMO SELECTION par un adhérent qui ne serait pas en mesure de supporter les conséquences d'une éventuelle perte est déconseillé. 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. Le gérant pourra suspendre temporairement la souscription de parts nouvelles dès lors que l'intérêt des associés et des souscripteurs le commande ou que des circonstances exceptionnelles l'exigent.

L'information de la suspension de souscription de nouvelles parts, ainsi que la réouverture des souscriptions, sera communiquée aux associés et aux souscripteurs sur les sites internet d'Aviva (www.aviva.fr) et d'AIREF SGP (www.avivainvestors.com/resgp).

La documentation juridique et commerciale d'AVIVA IMMO SELECTION et les derniers documents périodiques sont disponibles sur les sites internet d'Aviva (www.aviva.fr) d'AIREF SGP (www.avivainvestors.com/resgp).